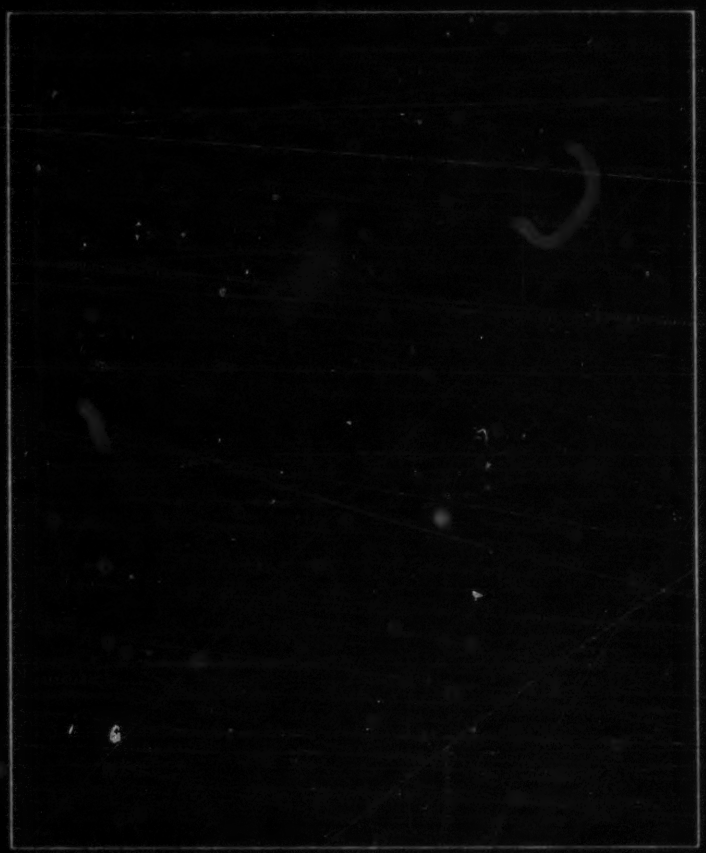

Housing Options for Quebec Seniors: Independent Living at Home

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

Société d'habitation du Québec

Housing Options for Quebec Seniors: Independent Living at Home

Canada

02 05254/

CANADIAN CATALOGUING IN PUBLICATION DATA

Main entry under title:

Housing options for Quebec seniors : independent living at home : report of conference proceedings

Text in English and French with French text on inverted pages.
Title on added t.p. : Options de logement pour les aînés du Québec.
"June 5 - 7, 1990, Montreal."
"NHA/LNH 6442"
ISBN 0-662-58122-9
DSS cat. no. NH13-I/8-1991

1. Aged — Housing — Quebec (Province) — Congresses.
I. Canada Mortgage and Housing Corporation. II. Title: Options de logement pour les aînés du Québec.

HD7287.92C32Q2 1991 363.5'946'09714
C91-098568-5F

©1991, Canada Mortgage and Housing Corporation
Printed in Canada
Produced by the Public Affairs Centre, CMHC

Contents

Introduction 5

Summary 9

Conference Opening 17
- Rita Cambron
- The Honourable Alan Redway
- The Honourable Yvon Picotte
- Simone Monnet-Chartrand

Opening Plenary Session: "Independence in Housing: A Challenge for Seniors" 25
- François Renaud

Workshop A1: "Aging at Home: Options for Seniors" 29
- Alban D'Amours
- Claire Piché-Cyr
- Jean-Claude Ouellet

Workshop B1: "Living in an Urban Environment" 33
- André Bergeron
- Yvonne Rialland-Morissette
- Claire Michaud-Leblanc

Workshop B2: "Living in a Rural Environment" 37
- Rose-Aimée Leblanc
- Clément Gourde

Workshop C1: "Home Adaptations for Seniors" 39
- Danielle Maltais
- Pierre Girardin
- Patricia Falta

Workshop A2: "New Home Financing Options" 43
- Rosario Tremblay
- René Trudel
- Daniel Beaudin

Workshop B3: "Aging at Home: The Role of Home Care and Services" 47
Céline Mondou
Mario Bolduc
Pierrette Lambert

Workshop C2: "Homesharing Options to Promote Independence Among Seniors" 51
Guy Robidas
Gail Casey
Anne Dufour
Shirley Baril

Workshop C3: "Urban Development" 55
Louis-François Monet
Georges Robert

Workshop A3: "The Financing of Social Housing Units: A Shared Responsibility" 59
Paul Angers
Claude Legault

Workshop B4: "Alternatives to Current Home Support Services: Involvement of the Community" 63
Gilles Paquette
Jules Pichette
John D'Ermo

Workshop C4: "New Types of Residential Projects" 65
Daniel Moisan
Nathalie Duhamel
Yves La Rocque

Workshop C5: "Integration of Services in Existing Residential Projects 69
Lily Shatsky
Ghislain Aubin
Alain Déry

Closing Plenary Session 73
John Gardiner
Vianney Duchesne
Paul-Émile Robert
Mr. Charles A. D'Amour

Acknowledgements 77

Appendices

A: Program Committee Members

B: Speakers' Index

C: Background Information for Those Interested in Seniors' Housing

Introduction

The 25-year period from 1986 to the year 2011 will see a substantial rise in the number and proportion of seniors in the Canadian population. Statistics Canada estimates that the number of Canadians age 65 and over will almost double during this time. It is anticipated that there will be just under five million Canadian seniors by year 2011 and that by 2045, seniors will represent one in every five Canadians.

The effect of these demographics upon social and political issues has not escaped notice. Seniors will play a dynamic role as voting constituents, and organizations devoted to their welfare and quality of life will continue to have high visibility and priority. Special gerontology programs and educational self-help initiatives are already being pioneered across the country. It is difficult to find a Canadian city that is without seniors apartments or institutional care facilities.

Interest and concern about the special circumstances facing seniors will continue to hold an important place in municipal, provincial/territorial, and federal social priorities. At the same time, however, deficit reduction has risen to the top of the economic agenda, and groups such as single parent families are, in a sense, competing with seniors for housing.

It is evident that society must become increasingly judicious and innovative in the distribution of limited economic resources. The provision of seniors' housing presents an interesting challenge because the cost of seniors' housing must be offset by extending its usable life. This means that, for many years to come, the vision of today's seniors must serve the lifestyles of those who will follow.

Experience has shown that not enough attention has been paid to the need for a dynamic individualized mix of local housing and support service options for Canada's seniors. Development of a successful housing strategy must rest heavily upon a combination of consultations with local seniors, the introduction of innovative ideas, and experience on a national and international scale.

In October 1988, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) sponsored a national conference, entitled "Options: Housing for Older Canadians" in Halifax, Nova Scotia. A major finding of this meeting was the need for further discussion and information-sharing at the provincial/territorial level. Following the conference, it was determined by the Conference Advisory Committee that CMHC, in co-operation with provincial and territorial housing agencies, would sponsor conferences in each province and territory focusing on the housing needs of the growing seniors' population.

A three-day conference on housing for seniors was held in Montreal on June 5, 6 and 7, 1990. This was the eighth of twelve provincial and territorial conferences held in Canada. The Quebec conference had a dual objective: to identify the difficulties that seniors experience in satisfying their housing needs, and to propose solutions to meet these ever changing needs. Entitled "Housing Options for Quebec Seniors: Independent Living at Home", this conference was co-sponsored by Canada Mortgage and Housing Corporation and the Quebec Housing Corporation. The Seniors Secretariat, Health and Welfare Canada, also provided financial assistance for travel and accommodations to allow seniors to attend the conference.

To ensure that seniors and others interested in planning the conference were involved, a Program Committee was established that included representatives from seniors' organizations, the housing and financial sectors, and from health and social service agencies. A list of the Program Committee members is provided in Appendix A. Of the 239 participants, 100 were seniors who, for the purposes of conference registration, were defined as being those who were 55 years of age and older.

Seventy-one communities throughout Quebec were represented.

A very wide range of professions were represented at the conference. Table 1 presents the number of participants by sector of activity, as indicated by the participants themselves.

The conference's agenda included a plenary opening session, speeches by two keynote speakers, a debate on the barriers to independence for seniors, future avenues to be explored, concrete measures to be undertaken and, lastly, twelve concurrent workshops focusing on the following three major themes:

- **Independence and the financial environment.** These workshops addressed the need to inform and orient seniors so that they may explore new avenues of mortgage financing, renovation grants, and government programs dealing with housing. The topics included Aging at Home: Options for Homeowners, New Home Financing Options, and Innovations in the Field of Financing.
- **Independence and the social environment.** These workshops addressed the characteristics of the social environment in urban and rural areas. They examined existing services, as well as those which should be implemented to allow seniors to remain in their own communities. A wide range of subjects were addressed including: community services, transportation and travel, health and food, and home care. The goal of the workshops was to identify seniors' real needs in relation to the support that the community provides at the present time and the support that it could provide in the future.
- **Independence and the physical environment.** The physical environment is a key element in the creation of a global environment which will make it possible for seniors to live independently. Specialists made presentations on new housing possibilities offered to seniors, in particular, the means to adapt and to renovate their dwellings so as to assist seniors in their daily activities.

An encapsulation of each plenary and workshop session, as well as of the themes and issues arising from the workshop discussions, can be found in the Summary (page 9). The results of this conference are included with those of the other conferences and the provincial/territorial and federal governments have undertaken to take them into consideration.

Table 1

Federal Government	21
Provincial Government	25
Municipal Government	8
Financial Institutions	15
Health or Geriatric Establishments	32
Developers, Builders, Real Estate Agents	11
Architects, Professional Designers	3
Managers of Residential Projects	3
Other	121
Total Number of participants	239

Conference Proceedings

These proceedings are a summary of each of the sessions at the conference. For those who wish to have verbatim reports, audio cassette tapes are available. To obtain the latter, other copies of the conference proceedings or any other reference documents dealing with seniors' housing, please contact:

Canadian Housing Information Centre
CMHC National Office
682 Montreal Road
Ottawa, Ontario K1A 0P7
Telephone: (613) 748-2367

Summary

The conference on seniors' housing in Quebec was held from June 5 to 7, 1990 at the Hôtel Château Champlain in Montreal, Quebec. The following issues and recommendations were discussed by the participants during the workshops. The workshops were divided between three broad thematic concepts and addressed the issues and problems in terms of these concepts.

Theme: Independence and the Financial Environment (Workshops A1, A2 and A3)

These workshops addressed the need to inform and orient seniors. The participants were able to explore new avenues for mortgage financing, renovation grants, and government programs dealing with housing.

Workshop A1: "Aging at Home: Options for Seniors"

In Quebec, there are 183 000 households with people 65 years of age and older, 160 000 (87 per cent) of whom own their homes. This workshop was particularly intended for homeowning seniors who must decide whether or not to move. Situations that create this imperative include: the departure of children; a house that is too large for the parents to manage; retirement, with a subsequent reduction in income; and health problems.

The goal of this workshop was to examine the solutions being offered to homeowners that allow them to realize some of the equity they have invested in their home. These include a wide variety of reverse mortgages as well as the deferment of property taxes.

The recommendations that were put forward by the participants of the workshop are as follows:

- Seniors must perceive their houses as investments in much the same way as bonds. This means that a house can become a possible means to obtain a return on the money invested in it without its outright sale, either in the form of a reverse mortgage or by deferring property taxes.
- So that seniors can "age in place," institutionalization must be delayed for as long as possible. Possible means of achieving this objective include:
  - government should guarantee the value of seniors' properties;
  - government should ensure that the interest charged to seniors is calculated at below market rates; and
  - renovation, reverse mortgage, and deferred property tax programs should be integrated.
- Renovation programs make it possible to adapt housing to seniors' needs, and, at the present time, these programs are focused mainly on those with low incomes. Under these programs, the possibility of increasing grants, of adapting properties to make it possible for seniors to remain at home, and of adapting homes so that homesharing by seniors is possible, should be considered.
- Given the complexity of the programs and of the various approaches, seniors need information, assistance, and financial and/or psycho-social advice.
- A "one stop" information system for housing is necessary in each community or region. Minimal financial assistance would make it possible to provide personalized information sessions.
- These sessions, produced on a "one stop" basis, could be provided by the Local Community Services Centres (CLSC), the municipal housing boards (MHB), the Caisses populaires and non-profit housing agencies.
- This "one stop" information system must offer realistic solutions to seniors' problems.

Workshop A2: "New Home Financing Options "

New financing concepts, for both groups and individuals that are accessible to a wide range of seniors, have appeared on the market. These concepts can help to fulfil the needs of seniors who only have small amounts of capital. This workshop explored the various ways of accessing the equity many seniors have in their homes. These are financing concepts that should have a promising future in Quebec. They include: equity co-operatives; the "Habitat Investment Program" of the Caisses populaires; and the use of RRSPs and pension plans as sources of house financing.

The following recommendations were put forward:

- It should be possible for seniors to become homeowners, even for the first time, whether this is through the purchase of conventional properties, collective properties (for example, equity co-operatives) or through the "Habitat Investment Program" (a solution that is somewhere between a co-operative and a condominium). The creation of equity co-operatives is not without difficulties that have been created by current legislation. Major problems include the fact there is no interest paid on the shares in the co-operative; redemption of the shares is at the purchase price; and the co-operative's reserves are not shared between the members. Participants suggested, therefore, that a "contingency fund" be created based on the annual surplus of the co-operative.
- Members of co-operatives should be encouraged to accumulate savings for downpayments to reduce mortgage amounts, and to volunteer to assist in the construction work to reduce building costs.
- Because of restrictions and fees, the use of RRSPs to finance mortgages is generally not beneficial. The possibility of tax-free withdrawals from RRSPs for the purchase of a home should, however, be studied.
- The "Habitat Investment Program" is an interesting option and seniors were encouraged to contact their Caisse populaire for more information.

Workshop A3: "The Financing of Social Housing Units: A Shared Responsibility"

In this workshop financing experts explored the following questions. What will happen to government programs facilitating access to housing for senior citizens? What planning has been set up to provide housing for low-income seniors? What is the future outlook for non-profit organizations? The panelists first presented an overview of existing government programs and then they discussed new types of non-profit financing using government-endorsed bonds or Quebec Pension Plan (QPP) funds.

CMHC and Quebec Housing Corporation (QHC) programs exist to allow seniors to remain at home and to make housing affordable for them. They provide funding for:

- non-profit housing projects;
- adaptation of existing low cost rental units;
- new low cost rental units with services (3 projects);
- congregate housing (Jonquière project);
- garden suites (3 demonstration units); and
- shelter allowances through the Shelter Allowance Program.

These programs have made it possible to provide financial assistance to 80 000 people out of a total of 200 000 seniors who rent accommodation in Quebec. The following recommendations were put forward:

- The Shelter Allowance Program should be improved and made comparable to the low rental program in order to relieve demand on the latter program.
- More two-bedroom units should be built to encourage homesharing by two adults fifty-five years of age and older.
- Private retirement plans represent a major financial potential that has to be developed.
- Integrated housing projects including low rent projects, private residences, and nursing homes will also be required to meet seniors' needs.

- Lifetime services and care need to be studied in order to make it possible for seniors to remain in their home environment as long as possible.
- The participation of volunteer and non-profit organizations should be encouraged especially in public housing projects, to launch local projects, and to identify opportunities for co-operation between the Quebec Housing Corporation and the Department of Health and Social Services.

Theme: Independence and the Social Environment (Workshops B1, B2, B3 and B4)

The participants in these workshops examined the characteristics of both the urban and the rural social environment. The discussions dealt with existing services as well as with services that should be implemented to allow seniors to remain in their home environment. Community services, transportation and travel, food and health, as well as home support services were among a vast range of subjects dealt with. Participants sought to better identify the needs of seniors and to appreciate the real situation in which they live in order to be able to ascertain the support that the community can offer.

Workshop B1: "Living In an Urban Environment"

The housing problems found in a rural environment are numerous. The fact is that most seniors in Quebec live in cities where they are tenants, for the most part, and are therefore particularly vulnerable to numerous social changes such as eviction and rent increases. Most senior tenants are women living alone on low incomes. They need support services and a feeling of security.

This workshop's goal was to outline the whole range of problems experienced by seniors by examining the following subjects: the living environment of seniors in an urban setting and the resources necessary for a better integration of seniors into the community including: transportation and leisure, healthy eating habits, and adapting and aging in good health.

The following eight recommendations were presented:

- CMHC and QHC should make the financial means available to groups or agencies wishing to implement new forms of housing.
- Measures should be taken to prevent the exploitation of seniors by real estate promoters.
- The binding obligation to renovate units should be associated with the building rather than with the building owners.
- Applications for Logirente (rent supplement program) should be considered based on the real average cost of units, rent increase controls and affordability priorities.
- Pressure should be brought to bear so that police services have access to private residences.
- Women should have sufficient financial means to enjoy a decent retirement, as would be possible with employment equity and with information on RRSPs and other financial vehicles.
- Special attention should be paid to living conditions in privately run seniors' residences.
- An information campaign should be set up under the theme "Aging at Home".

Workshop B2: "Living in a Rural Environment"

Seniors living in a rural environment have very different problems than seniors who live in the cities. For rural seniors difficulties with transportation, for example for leisure activities, shopping or to visit a doctor, are compounded by a sense of isolation made worse when children move to a city for jobs. Community self-help programs were discussed as one means of alleviating these problems. Such programs use neighbours, friends and relatives to assist seniors with transportation, home maintenance and the provision of proper food.

The following recommendations were put forward:

- Governments and volunteer organizations should encourage and provide grants for the establishment of privately run seniors' residences with services in rural municipalities or serving neighbouring municipalities, in order to assist seniors

who wish to continue living where they have spent their whole lives.

- Mobile teams of young people should be formed to do the minor work that seniors, especially those living in shared cost and public housing projects, can no longer do for themselves.
- To assist seniors who cannot keep up their own homes, but who wish to remain in their rural surroundings, governments should do everything possible to legitimize "unofficial" seniors' residences in order to increase the available accommodation.

Workshop B3: "Aging at Home: The Role of Home Care and Services"

Seniors want to remain at home as long as possible, and because there are fewer and fewer rooms available in nursing homes and the costs of institutionalization are increasing constantly, the provision of support services to seniors must be ensured.

The goal of this workshop was to discuss the situation and to explore options for organizing and financing home support services. To achieve this, participants examined:

- the problems associated with home support services in urban and rural environments;
- an alternative to the current system, specifically direct allowances to individuals; and
- past experience with home support services.

Three recommendations were formulated by participants:

- The responsibility of government and of the community concerning the care to be provided to seniors who are losing their independence, should be clearly defined.
- The importance of volunteer work should be stressed through financial assistance for new programs that could be offered through community agencies, and through close and equitable collaboration with local community services centres.
- Accessibility to medical services in rural or remote areas should be improved by providing nursing services and by providing house calls by doctors.

Workshop B4: "Alternatives to Current Home Support Services: Involvement of the Community"

To keep senior citizens in their homes in spite of what is often a major loss of independence, it is necessary to have a structured, specialized service framework. This workshop was designed to provide examples of how home support services can be organized including the organization of the home support services in the form of co-operatives such as seniors offering services to other seniors. In this workshop only one recommendation was formulated:

- To improve accessibility to home support services delivered by co-operatives, a government program should be established to ensure access to start-up capital. Financial assistance should also be provided to carry out feasibility studies.

Theme: Independence and the Physical Environment (Workshops C1, C2, C3, C4 and C5)

The physical environment is a key element which contributes to facilitating the independence enjoyed by seniors. In these workshops, participants examined new real estate concepts for seniors. Subjects such as adapting and renovating units to assist seniors in their daily activities were discussed.

Workshop C1: "Home Adaptations for Seniors"

The participants in this workshop discussed methods of adapting housing units to the needs of seniors. In the first presentation, participants were able to observe that easy and inexpensive methods do exist to adapt the existing housing stock to the very special needs of seniors who are often coping with problems of reduced mobility.

A new technology called "home automation" was discussed. This technology makes use of electronic devices to facilitate activities in the home. The principle of universal accessibility and facilitating the personalized adaptation of housing units to meet the particular needs of a person

who is experiencing increased frailty or disability was discussed with builders and designers.

The following proposals came from this workshop:

- Governments should promote the establishment of teams to carry out minor adaptation work in order to maintain the level of independence of seniors in their homes.
- Universal accessibility should be reflected in the National Building Code and, starting now, CMHC and QHC should adopt this principal of universal accessibility for both new housing units and for existing stock.
- Concerning the Canada/Quebec Renovation Assistance Program (C/Q-RAP):
  - the federal government should reinstate the rental component of the C/Q-RAP;
  - the administration of the program should be simplified for everyone, but in particular for seniors. It is also necessary to simplify the mechanism for registering cities wishing to participate in the program; and
  - in all municipalities, a person should be designated as being responsible for the "accessibility for disabled persons" component of the building code.
- Concerning "home automation", pilot projects should be implemented and promoted to:
  - identify the essential elements in the daily lives of seniors,
  - verify the acceptability of new devices with targeted client groups, and
  - test the costs and usefulness of existing products.
- Field agencies offering assistance, at the municipal as well as at senior governmental levels including the municipal housing boards, the health departments, and the Local Community Services Centres, should be informed of the new policies and programs promoting the independence of seniors.

Workshop C2: "Homesharing Options to Promote Independence Among Seniors"

This workshop made it possible to observe that inter-generational homesharing, or mutual assistance between generations, is present in Quebec. A guide was presented to facilitate homesharing by members of the same family and the participants were informed of an agency with the goal of matching women who wish to live together.

Presentations on the "Garden Suite" concept and the "Cité des âges" showed that the contribution of families and mutual assistance between seniors and single-parent families are both possible and desirable.

The following proposals were unanimously approved by the participants:

- CMHC and QHC should promote the development of housing options for seniors that make possible inter-generational exchange and support.
- QHC should provide long-term financing to organizations promoting homesharing.
- The current income security regulations penalizing seniors who are receiving social assistance payments and who wish to share homes should be eliminated.
- CMHC and QHC should promote the distribution of information on innovative housing projects for seniors. This distribution could be organized on a local basis through the Local Community Services Centres.

Workshop C3: "Urban Development"

With an aging population that is constantly growing, cities must establish urban planning schemes that reflect this reality and the special needs which this represents.

A very interesting urban planning experiment in the Côte-des-Neiges and Notre-Dame-de-Grâce districts of Montreal was presented. The following themes were examined: co-operation, optimization of existing resources, redevelopment of large under-used lots, development of common spaces, increased emphasis on pedestrian security, and integration of client groups. Moreover, the importance of granting as much attention to the adaptation of the built environment as to the adaptation of housing units was stressed.

The following proposals were developed in this workshop:

- Governments should agree on a better allocation of resources to promote the independence of seniors. The example was given of access ramps that are usable by everyone.
- The number of seniors served by urban transportation should be increased:
  - by modifying bus routes so that they go by seniors' dwelling places; and
  - by modifying the standards for access stairs to these vehicles.
- A permanent pressure group, not subject to government change, should be created to ensure the continuity of community action for a habitat that is better adapted for seniors (for example, continued integration of services in existing programs).
- Re-construction (renovation) should be promoted and land use optimized, always considering the quality of life, in neighbourhoods that are already well served by businesses, community services, transportation, parks, and health services.
- The whole idea of a neighbourhood unit should be reviewed to improve the quality of life for seniors. For example, planners should think not only about the adaptation of housing units per se but also about the physical environment in which the units are located. This is because this is where the services necessary to support the independence of seniors will be found.

Workshop C4: "New Types of Residential Projects"

An overview of the various types of multi-unit buildings was presented. These include multi-family buildings, hostels, hospitals, nursing homes, and integrated complexes. In the future, a range of choice in the types of housing must be offered. Two new housing types for seniors were discussed:

- **Abbeyfield housing** This often involves the conversion of a large detached house to make homesharing by eight to ten people possible. The homes have a live-in housekeeper who provides the seniors with meals and informal support.
- **Retirement Villages** A project in Lavaltrie was discussed that contains about 100 small single-family houses and offers a reassuring environment allowing for community exchange. The project also provides extra services developed to meet the needs identified by the residents themselves.

The main recommendations coming from this workshop were as follows:

- The federal and provincial governments should make a real and determined effort to co-operate with the private sector and with community agencies. This effort includes the elimination of any "ambiguities" or contradictory rules that impede the development of new types of housing projects.
- Governments should publish an official inventory of the various housing options offered to seniors and this should be undertaken as part of providing a global consultation service.
- To ensure the development of Abbeyfield housing, QHC should produce an information brochure for groups wishing to use this type of housing in their communities. Also, CMHC and QHC should provide financial support for this option.
- Government should develop legislation to make it possible to set up various types of housing, such as Abbeyfield housing, in areas zoned for single-family houses just as they have facilitated the development of units for disabled persons in these areas.

Workshop C5: "Integration of Services in Existing Residential Projects"

This workshop examined two residential projects sponsored by non-profit organizations that implemented the concept of aging-in-place through the organization and use of support services for its senior tenants. The services include community meals, daily supervision, and housework. The main services provided to seniors by the Department of Health and Social Services (MSSS) were described to participants.

Three proposals were formulated in this workshop:

- The MSSS should promote the development and expansion of support services for low income seniors.
- QHC should promote the construction of residential projects that include the provision of support services for low income seniors.
- The MSSS, in reforming its health and social services, should show prudence in its collaboration with the private sector (private and non-profit agencies); the needs of individuals must take precedence over the needs of organizations.

Comments from Participants

Participants were of the opinion that the resolution on private residences did not go far enough. For example, the promoters of large real estate complexes, that are developing rapidly in Montreal, promise numerous services to seniors. Seniors move into these complexes relying on the information in the publicity folders and often do not obtain the services that were promised. As the provision of these services is not stipulated in the lease, the seniors have no grounds upon which to present their cases to the Rental Regulatory Review Board. The government should legislate that the information contained in publicity brochures is considered an integral part of the lease.

Many participants insisted on the importance of co-operation between seniors, governments, and community agencies. In addition, participants recognized the restraints on public financial resources, and pointed out that it is relatively inexpensive to maintain a quality of life for seniors and to keep them at home compared to the cost of institutionalization.

Participants would like to see the representatives of seniors deal with the problems caused by real estate assessment. In fact, real estate assessment reflects market value variations but does not take into consideration the income of the owners, a practice that is often not fair to seniors.

Conference Opening

Chairperson:	Irénée Bonnier, Conference Chairperson One Voice: The Canadian Seniors' Network
Speakers:	Charles D'Amour General Manager Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) Quebec Regional Office
	Rita Cambron Senior Citizens' Federation of Quebec
	The Honourable Alan Redway Minister of State (Housing)
	The Honourable Yvon Picotte Minister of Municipal Affairs, Responsible for Housing
	Simone Monnet-Chartrand Senior Activist

Participants were welcomed to the conference by **Charles D'Amour**, General Manager, Quebec Regional Office, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), who reminded listeners that this conference was organized in response to a resolution adopted at the "Options: Housing for Older Canadians" conference held in Halifax, Nova Scotia in 1988.

Rita Cambron, representing the Senior Citizens' Federation of Quebec (FADOQ), pointed out to the participants that this conference, on "Housing Options for Seniors" had as its sub-theme "Independent Living at Home".

Mrs. Cambron stated that in Quebec, the problem of housing has been a constant concern for seniors and their associations for over ten years and that one of the first coalitions formed by seniors was created in 1982. Meetings, workshops, studies, green papers, white papers, and parliamentary commissions have since multiplied and, to her great regret, their conclusions and recommendations appeared to have been shelved in Ottawa as well as in Quebec City. According to her, low rental housing units were built, sometimes at very high prices to the delight of the construction industry, but these units were not built in sufficient quantity to meet the demand.

The increasing numbers of seniors that has been recorded over the past few years further amplifies this problem. Mrs. Cambron put this new phenomenon in perspective: to the 400 000 senior citizens currently 65 years of age and older, over the next ten years will be added the 600 000 people who are now between 55 and 65 years of age. This then means that, around the year 2000, twice as many seniors will be found in Quebec as there are today. Among these seniors, the number of people 75 years of age and older will have increased by more than 80 per cent. This will represent a very heavy burden on the Department of Health and Social Services.

Mrs. Cambron explained that the problem of an aging population is not exclusive to Canada. It is being taken seriously enough here to have generated a national conference on housing options for older Canadians that was held in October 1988 in Halifax. Approximately 700 people from all parts of Canada participated in this conference. Mrs. Cambron said that she had discovered two major shortcomings in the organization of the Halifax conference. Very little time was available for seniors to

participate in the discussions, unless they were consultants, promoters, or designers, and only one presentation had originated from Quebec. Mrs. Cambron stated that this conference will make it possible to correct this situation.

Mrs. Cambron said that some essential principles should be applied to seniors' housing in Quebec:

- Information, as well as a mechanism to allow seniors to participate in decision-making, should be made available to seniors, especially as they desire to participate actively in the resolution of their problems and in this way preserve their independence;
- Seniors should be allowed to choose the type of housing, and especially, to make the choice to remain at home for as long as possible. The initiative of seniors sustained by a housing adaptation program and an effective home support system would prevent or delay their institutionalization; and
- Seniors should be ensured accessibility to suitable housing at affordable prices.

Mrs. Cambron noted that seniors are constantly expressing the necessity of establishing a co-ordinated policy by the federal, provincial and municipal governments that uses all available resources, including those that seniors can provide themselves.

Mrs. Cambron thanked the organizers of the conference for having invited seniors to participate in its organization. According to her, it is in this spirit that they will succeed in setting up assistance programs that will provide a decent quality of life to all seniors making it possible for them to live independently.

After an overview of the workshops to be presented the next day, Mrs. Cambron pointed out that the Program Committee, based on the conclusions of the Halifax Conference and of the Regional Habitat Workshops, organized by One Voice — The Canadian Seniors Network, had worked very hard to determine the main seniors' housing issues and to determine the existing programs and the projects which can be built in the short term.

All the initiatives and all the options, according to the speaker, deserve to be studied, assessed, and improved. The best proposals will have to be implemented as soon as possible since time is of the essence.

Mrs. Cambron noted that among the seniors participating at the conference there were homeowners, tenants, promoters, designers, architects, builders and even representatives of the concrete industry. All of them count on the professionals who are working in the social services, without forgetting the people who spend much time and energy in community service work, more often than not as volunteers.

All of these people, explained Mrs. Cambron, as well as the representatives of the federal, provincial and municipal governments, and financial institutions, will be able, over the next three days, to exchange information and to work together to seek ways of implementing effective programs.

Mrs. Cambron said she believed that "this is undoubtedly the first time that such a group has been brought together and that, thanks to this forum, it is necessary to initiate a new era of co-operation." She concluded by saying that, "If we have anything to do with it, the conclusions of the 'Living Independently at Home' conference will certainly not collect dust on the shelves. You have my word as a senior!".

The Honourable **Alan Redway**, Minister of State (Housing), expressed his pleasure to have this opportunity to state his support and encouragement to the participants at the conference.

The Minister reminded everyone that the federal government, through its housing agency, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), organized the national conference on housing for seniors in Halifax, in 1988. This conference brought together seniors, the people providing services to them, and other people designing, building and financing housing units for seniors, in order to study how to meet the housing needs of Canadian seniors.

The Minister pointed out that the participants at the Halifax conference issued two very clear messages: first of all, housing cannot be isolated from other categories of seniors' needs; and secondly, seniors must be given a much wider choice of housing, so that they can all opt for the solutions best

meeting their particular situation while considering their social needs, their financial means, and their health and preferences.

Since 1984, the federal government has done much to satisfy the housing needs of seniors in Canada, in particular through its social housing programs, the costs of which have been shared by the Province of Quebec since 1986. Over the past ten years, the federal government has undertaken to subsidize over 11 000 units for Quebec seniors and, since 1986, this assistance has been focused on low income seniors.

Since the needs and the tastes of seniors vary enormously, the Minister stated that "it is our duty to provide a diversity of choice, regardless of their state of health or financial situation."

He explained that, since the Halifax conference, CMHC has been working on increasing this diversity. "The Corporation has attempted to find and promote new forms of housing and new housing models for seniors, to develop and make known new financial mechanisms that can be adapted to the particular living conditions of seniors, and to encourage the integration of special characteristics in housing units, or in relation to these units, to satisfy special needs."

Mr. Redway said he thought it useful to review the new options that have been proposed to meet the needs of seniors. The increasing number of seniors and the diversity of their needs and preferences are factors which, taken together, underscore the necessity of providing a large range of options. The Minister presented examples of the options that are currently available, as well as options that may be available soon and which will increasingly be receiving more attention.

Homesharing is a solution for seniors who are looking for both financial assistance and a reassuring presence. Homesharing involves pairing a senior with a younger person, a student or a single-parent family, for example, and often produces excellent results.

Garden suites (or "granny flats") are small self-contained dwellings, usually prefabricated, and temporarily installed on the lot of an existing house to make it possible for seniors to live near their adult children.

The public has been very supportive of the demonstrations of garden suites that have been sponsored by CMHC, the provincial housing agencies, and the manufactured housing industry. The Minister was pleased to announce that CMHC had decided to recognize the garden suite, as a demonstration project, in its non-profit housing program, to promote a much wider use of this new housing option.

Accessory apartments are self-contained dwellings set up within existing houses or integrated into the design of new houses, usually for the owner's mother or father or a senior friend. Modifications can be made in most detached single-family homes without changing the exterior appearance.

Made-to-convert housing is designed to make conversion easy and inexpensive from a single unit to a double unit and back to a single unit. This means that a temporary accessory apartment can be set up to satisfy the changing needs of the family.

Congregate housing offers various possibilities to seniors ranging from bed-sitting rooms to the self-contained apartment, and usually provides them with homemaker and personal hygiene services as well as meals served in a communal dining room.

The **Abbeyfield house** concept is a small residence providing accommodation for six to ten seniors in a family atmosphere. This particular form of homesharing was created by the Abbeyfield Housing Society in England. It is becoming popular in Canada and several examples of it are found in British Columbia and Ontario.

Sheltered retirement housing is the most popular form of housing for retired people in Great Britain, a country where 16 per cent of the population is already over 65 years of age. It consists of small 20 to 50 unit complexes, well located and specially designed for seniors. A particular feature that distinguishes these units is that they have an alarm system linking the residents to the person responsible for the group who lives in the project.

A **retirement community** is a residential project of 100 to several thousand dwellings. It provides a variety of facilities and leisure

activities, as well as other services such as meals, homemakers and transportation services.

Life-care communities provide care for the remaining life of a senior and offer a wide spectrum of services and care, going from completely independent living to nursing care. The occupants can thereby remain in their units or their community even when their health or their spouse's health starts to decline. Most of these communities offer a large range of facilities and services and have a distinctly residential character.

Mr. Redway stated that CMHC is studying not only the various types of housing, but also the means to provide seniors with access to the new financial and tenure options that are appearing on the market.

There are two new types of financial mechanisms: those designed to reduce the entry costs for seniors to specialized housing, and those that make it possible for seniors, who are resident homeowners, to improve their standard of life while continuing to live in their own home.

At the present time, the **loan stock arrangement** is the most popular new solution with seniors wishing to move into specialized housing. In return for an interest-free loan that the senior grants to the promoter of the residential project, the senior earns the right to lifetime occupancy.

The **shared equity** arrangement represents another type of financing that is making an appearance in Canada. This agreement makes it possible for seniors to purchase a part of the dwelling unit (for example 50 per cent) and to pay rent on the part owned by the promoter or the investor. When they move, the residents can sell their share of the unit just as if they had purchased the whole unit.

Life tenancies, which exist in the United Kingdom, will perhaps become available in Canada in the near future, Mr. Redway stated. Of all the new forms of rental for seniors, the life-tenancy reduces the entrance fees to seniors' housing units the most, and this makes these units more affordable. In fact, under this arrangement, seniors can purchase lifetime ownership rights rather than permanent ownership rights, and in this way only pay a fraction of the dwelling cost.

Of course, not all seniors want to move into housing for seniors. Many senior Canadians want to remain in their homes for as long as possible. They are very attached to their homes and to their neighbourhoods.

Until quite recently, however, very little choice was offered to senior homeowners with limited incomes, although they had a lot of money invested in their houses. They had the choice of remaining in their houses and of getting by on very small incomes or of selling their homes and abandoning their security to become tenants. In this way they could, of course, invest the proceeds of the sale and increase their incomes as well as their standard of living.

Senior homeowners can now remain in their homes while still increasing their incomes. Using a new mortgage instrument called the **reverse mortgage**, senior homeowners now have access to part of the equity they have in their homes, either in the form of a lump sum to finance renovation, conversion, or home improvements, or in the form of a monthly income. Lessened abilities that restrict the mobility of some seniors adds another dimension to their housing needs.

Housing and services can be combined in various ways. Seniors living in traditional units may take advantage of official services offered by community agencies and under certain programs. These services may also be offered under day programs in centres to which seniors can go or they can be integrated with the housing projects.

In the financial area, CMHC is studying the potential offered by reverse mortgage insurance. This would provide appropriate guarantees to the resident homeowner, while promoting a wider use of this approach.

"Seniors in Canada are becoming increasingly interested in the co-operative housing solution that makes it possible for them to remain active while managing their own housing, supported by the members of the co-operative," Mr. Redway pointed out. CMHC is financing a new publication prepared by the Co-operative Housing Federation of Canada which provides guidelines for the creation of resident-funded housing co-operatives.

"I have given you but a few of the fields in which my department and CMHC are active. Much work has been done, but there still remains a lot of work to do. This is why this conference is so important", explained the Minister of State for Housing. "It provides the opportunity to plan the next stages so that seniors in Quebec will have the housing choices which they need to comfortably enjoy an active and fruitful retirement."

Mr. Redway said he was taking advantage of this opportunity to launch an appeal to seniors present at this conference. This meeting is important because it provides the opportunity to the participants to identify their particular needs, in the situation that is particular to Quebec.

The Minister reminded the participants that seniors have varied interests and needs that require new solutions. But these solutions will not be implemented without their complete participation. The participants must inform seniors whom they know, and the public at large, as well as private enterprise and the non-profit sector, of the new housing possibilities which are offered to them.

The participants whose occupation is to provide housing will have to be open to the desires of their clients and persevere in their efforts to find new answers to their needs. Everyone knows that no one level of government can come up with all the answers to all these needs and that it will be necessary, on a local level, that a permanent dialogue be initiated. Mr. Redway assured the participants that CMHC Branch Offices will provide their contribution but they will need the assistance of all interested parties to be successful.

According to the Quebec Minister of Municipal Affairs responsible for housing, the Honourable **Yvon Picotte**, the conference represented "an excellent opportunity not only to reflect in depth on the housing solutions to be implemented for our seniors, but also to take action immediately."

Presenting a summary of the demographic changes made by the aging population in Quebec over the next few years, the Minister dealt with the nature of the state's responsibility given this situation. All the industrialized countries, pointed out Mr. Picotte, will have to cope with a spectacular increase in the number of people 65 years of age and older in the next few years. The relative number of seniors, in relation to the total population, is also increasing considerably.

Still, according to Mr. Picotte, approximately 10 per cent of the population in Quebec is 65 years of age and older, and this makes Quebec's population relatively young. But, according to specialists, this situation should change radically over the next few years. In fact, the very weak birth rate in Quebec will produce an accelerated aging of its population and it is even forecasted that by the year 2030, Quebec will be one of the oldest societies with 25 per cent of its population 65 years of age and over. This major demographic change will modify the dynamics of Quebec society and will lead, in particular, to increased pressure on the existing systems in the health, social services and housing sectors.

Moreover, pointed out the Provincial Minister, the government budgets of the last few years have been characterized by very strict control of expenses and, to improve the public financing situation, governments have had to function within very restrictive administrative and budgetary parameters.

These then are the main elements of the challenge which the people in Quebec will be facing, a challenge that they will be able to meet if they make judicious choices and live within their financial means.

Mr. Picotte pointed out that the Quebec government had already clearly indicated its intentions through the signature of the Quebec/Canada Global Social Housing Agreement in 1986, under which its financial assistance to housing is directed to those most in need. The Minister stated that it is necessary, in this context, to clearly identify the scope of government assistance to housing. This will make it possible to directly assist more than 40 per cent of senior households who are tenants, thanks to low rental housing for seniors and to the Logirente Shelter Allowance Program intended for people 60 years of age and over.

The Minister of Municipal Affairs, however, warned participants that the current measures will not suffice to meet the constantly increasing needs of seniors.

Moreover, he added, "modern housing problems are not limited solely to traditional problems of quality and affordability."

Mr. Picotte defined the role of the state in the housing market. For the essential part of residential construction, everyone depends on the market. The state must monitor the market, however, in order to guarantee minimal quality standards and to protect the consumers. Financially assisting the most needy households to find suitable housing, encouraging residential renovation, and promoting homeownership, represents the objectives that are generally shared by the various governments that have been in power in Quebec City.

According to Mr. Picotte, this is what the Quebec government has attempted to do over the past few years, not only through the continuation of existing programs, but also through the implementation of new measures that have made it possible to more effectively meet the aspirations of client groups.

The traditional solutions, explained the Minister, are expensive, however, and do not suffice to meet the demand. While the question of abandoning the construction of low rental housing projects cannot be considered, on the other hand, it is unthinkable to expect that we can limit ourselves to this one program and significantly reduce the number of senior households coping with the financial problem of finding affordable housing. Nor does the Minister believe that the solution is to be found exclusively on the shelter allowance side.

Taking into consideration the current economic situation, the solutions that can be implemented for seniors, in Mr. Picotte's opinion, have to be focused on two major points. First, it is necessary to rethink traditional programs in order to effectively meet the needs of an aging clientele which, in certain cases, is suffering from a lack of independence. Second, it is necessary to develop new measures to meet the desires which have been voiced by seniors themselves.

In defining the policy of the government toward senior's housing, the Minister said that he had four objectives:

- to meet the evolving needs of seniors;
- to keep seniors in their natural environment as long as possible, if such is their desire;
- to make use of the existing housing stock where possible; and
- to develop a series of solutions to meet the varied needs of a heterogeneous client group.

According to Mr. Picotte, no miraculous solution exists that would make it possible to meet the needs and expectations of all seniors. Moreover, he continued, "starting immediately, we will have to be daring and innovative if we want to be ready to face the music when the time comes." Quoting a few examples of these initiatives which represent "tomorrow's solutions", the Minister pointed out that Quebec is still relying to a great extent on public and private social housing to offer alternatives for needy seniors with a slight loss of independence. Numerous efforts are being made at the present time to adapt the existing public housing stock to the needs of aging tenants and to make management more attentive to this problem.

In this respect, Mr. Picotte noted that the Quebec Housing Corporation (QHC) had undertaken the planning of three low rental housing projects for seniors with a slight loss of independence in the municipalities of Laval, Quebec City, and Saint-Henri-de-Lévis. This new type of low rent housing project with services is not the equivalent of a nursing home. Its objective is to facilitate access to the services that are likely to postpone for as long as possible the entry of a senior to a nursing home. Mr. Picotte pointed out the recent inauguration of the first garden suite in Quebec, as well as a homesharing pilot project involving a senior and a younger person that is intended to postpone, or even avoid, admittance to a nursing home.

The Minister concluded his presentation by suggesting that seniors should not depend on the good intentions provided by the specialists "who certainly have the best intentions in the world but these are not necessarily the intentions of the real world." In the Minister's opinion, it is imperative that attention be paid to the demands of seniors and that the associations and groups

representing their interests actively participate in this effort.

Abandoning her speech notes, **Simone Monnet-Chartrand** declared herself intrigued to have been invited to the conference. "Seniors have always been considered as the others," she said. Mrs. Monnet-Chartrand then suggested participants reflect upon the reality of the progressive loss of independence for a good number of seniors and on the necessity for the various agencies involved to be more aware of this reality rather than relying on statistics and abstract research.

Mrs. Monnet-Chartrand concluded by stating that she had no single solution to present to participants, "I do not believe in miracles but more co-operation, comprehension, and open-mindedness will be needed involving people who are humans. Maybe they have been weakened or diminished in their capacities, but they remain nevertheless human beings."

Opening Plenary Session

"Independence in Housing: A Challenge for Seniors"

Chairperson: Bertrand Cyr
The Royal Canadian Legion

Speaker: François Renaud
Economist
Research and Analysis Department
Quebec Housing Corporation

Bertrand Cyr introduced François Renaud as a man who is particularly interested in the housing problems of seniors since he published, in 1989, a study with the theme, "The impact of the aging population on the habitat: seniors and their residential needs."

François Renaud, an Economist with the Quebec Housing Corporation (QHC) was recently chosen to participate in a committee of experts dealing with the needs of seniors, and set up by the Quebec Department of Health and Social Services. Mr. Renaud reported that he is attempting to find out how housing represents a challenge for seniors and for the community in general. To do this, he used the title proposed for the conference and chose three key words: seniors, independence and housing. He said that he wanted to demonstrate that the challenge is the diversity of situations to be coped with.

Mr. Renaud asked the rhetorical question, "What is a senior? Most of the studies, as well as government and university research, say that a senior is someone 65 years of age and older, since this age marks the end or the beginning of certain government programs such as unemployment insurance and free medication."

Mr. Renaud pointed out that there are increasingly more exceptions to this rule. For example, the Old Age Security Act and the Quebec Pension Plan make it possible to provide benefits to people under 65 years of age under certain conditions. In addition, people 60 years of age and over are now eligible for the Logirente Program.

In the United States, the eligibility age under one Old Age Security Program which is currently 65 years of age and older will increase to 66 years and older in 2009 and to 67 years of age and older in the year 2030. This means that the 65 years of age threshold will have less and less significance, stated Mr. Renaud.

At the present time, the age 65 cut-off mark usually represents a turning point from a financial standpoint at least. Mr. Renaud reminded his audience that those 65 years of age and older represent 10 per cent of the Quebec population.

According to Mr. Renaud, those 55 years of age and over form a second category. It is often this group which is sought out by associations representing seniors, and it was also observed that residences for retired people and for people approaching retirement age are often intended for people 55 years of age and older. Mr. Renaud put forward two reasons for maintaining this age limit. First of all, there is the retirement age which is getting increasingly lower, a phenomenon that is more evident in Quebec than in the rest of Canada. Paradoxically, this tendency coincides with the abolishment of the mandatory retirement age in Quebec.

Secondly, it is often around 55 years of age when households begin a second phase of their life together, after the departure of the children. In Quebec, those 55 years of age and older represent 20 per cent of the population.

A third category is formed by those people 75 years of age and even 80 years of age and older. In geriatric studies, increasing interest is shown in this group to the detriment of those 65 years of age and over, since it is in this older group where the effects of aging are felt most. Members of this group require specialized services. The average age of tenants in the low cost rental housing projects and of those on the waiting lists, is 75 years of age. The residents in nursing homes are also in this category. This group represents approximately 4 per cent of the Quebec population.

Mr. Renaud concluded that seniors are made up of very different groups, who must cope with very different conditions. This has an impact on the research that has been carried out to determine housing solutions.

Referring to the *Petit Robert*, Mr. Renaud defined independence as the right of each individual to freely determine the rules with which he or she will comply. In terms of housing, this means the right to freely determine his or her lifestyle, and to choose to live in one's own home, in a residence, in a low cost rental apartment complex or even in a nursing home.

According to Mr. Renaud, two conditions are necessary to make this choice possible. First of all, there must be a range of choice and the senior citizen in question must have all his or her faculties. During the process of aging, certain factors may represent important obstacles and affect a person's independence with reference to housing.

The first obstacle to independence is the individual's state of health. The life expectancy of women is 7.5 years longer than it is for men in Quebec. This longer life expectancy for women is, however, accompanied by a greater range of health problems than for men. In fact, according to Mr. Renaud, if we were to talk about life expectancy in good health, studies have shown that the situation is the same for women as for men. Among the population group 75 years of age and older, there are 175 women for every 100 men and, as an example, nearly 50 per cent of women 75 years of age and older suffer from arthritis or rheumatism. Researchers have found more women living alone, more sickness, and more potential problems.

The second factor which may cause problems with independence is income. Mr. Renaud declared that while all seniors are rich "in real life experiences," in terms of material wealth, the conclusions vary depending on the point of view from which the financial situation of seniors is studied. For example:

- this is the only age group (65 years of age and older) that enjoyed a real increase in income (higher than the inflation rate) during the recession period which Canada experienced in the early 1980s;
- this is the age group recording the highest growth rate in average income over the past ten years;
- in spite of the growth in the number of seniors since the last census, seniors represent an increasingly smaller proportion of the total number of low income households;
- nevertheless, in absolute numbers, there were more people 65 years of age and older living alone under the poverty level in 1986 than in 1981;
- seniors, however, have incomes that are very close to the poverty level whereas other age groups have much lower incomes.

Mr. Renaud stated that, all things considered, it can be said that the situation of those 65 years of age and older has improved and that couples, in general, seem to fare better than people living alone. The 55 to 64 year old group, however, presents particular characteristics. Whereas the family households in this age group have few income problems, the proportion of singles has increased between 1981 and 1986 and their average income was 40 per cent lower than that of people in the 65 year old and over category. This means that there is a large group of seniors who are experiencing income problems and who merit special attention.

The social factors also have an impact. As people get older, the social fabric around them breaks down progressively as relatives, friends, and neighbours move away or disappear. Solitude and isolation become much more common for seniors and sometimes even for couples. This isolation, together with health and income problems, identity crises, and role loss can have a very negative effect on a senior's morale and rapidly lead to a decline in living conditions.

The environmental factors can also have an influence on the independence of seniors. With age, an increasing imbalance may develop between the physical capacity of people and their dwelling (maintenance difficulty), their building (exterior stairways), their street (increase in automobile traffic), and their community (change of neighbours, of stores, decrease in population, insecurity). This imbalance between people and their environment means that they are often forced to move away and to become even more isolated if corrective measures are not taken to rectify this environment.

The first distinction to make in the area of housing, stated Mr. Renaud, is between the homeowner and the tenant. In Quebec in 1986, 50 per cent of senior households were homeowners. For the rest of Canada, this proportion is 70 per cent.

In English Canada, nearly 90 per cent of senior homeowners occupy a single-family dwelling whereas in Quebec, this is the case for 70 per cent of senior homeowners. Therefore there are more seniors who own duplexes and triplexes in Quebec, and this has to be taken into consideration when the types of seniors' housing are studied. There are also more tenants in the city and more homeowners in rural areas. The desire expressed by seniors to remain in their homes as long as possible is seen in the statistics since they generally live in units that are older and certainly less modern (unrenovated) than those occupied by the rest of the population.

Mr. Renaud pointed out that nearly 90 per cent of homeowners no longer have mortgages to pay off. The problems of housing affordability are therefore almost exclusively found among tenants for whom most of the assistance programs are designed.

In conclusion, Mr. Renaud reminded his audience of the three key words of the conference: seniors, independence, and housing. He explained the challenge represented by this theme in terms of the expectations of a variety of age groups, income levels, types of tenure and obstacles to independence. It is necessary to find a wide range of solutions involving the co-operation of the private, public and non-profit sectors. It is also necessary to focus on solutions that assist seniors to remain at home.

Mr. Renaud ended his presentation by stating that in addition to these solutions, it is through the participation of seniors that a large number of the problems will be addressed. Seniors themselves are in the best position to specify their needs and to define the solutions to meet these needs. To support his conclusion, Mr. Renaud discussed the case of residents on Beaurivage Street in the Eastern part of Montreal, who decided to declare their street "ecological, safe, and healthy." He expressed the hope that at a future meeting, this group and many others will come to talk about their solutions.

Workshop A1

"Aging at Home: Options for Seniors"

Chairperson:	Simone Daigneault Association of Retired People Air Canada
Speakers:	Alban D'Amours Senior Vice-President Planning, Communications and Marketing Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec
	Claire Piché-Cyr Planning Official City of Montreal
	Jean-Claude Ouellet Management Attaché Quebec Housing Corporation
Reporter:	Robert Chagnon Consultant in Administration Robert Chagnon and Associates

This workshop was intended for seniors who own their own homes and who must make a decision subsequent to a change-in-life situation. For example, the house had become too large after the departure of the children, health problems resulted in a loss of mobility, and other situations which force seniors to address the crucial question of "moving or staying at home."

In his preamble, **Alban D'Amours**, Senior Vice-President of "la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec", reminded participants that the confederation has 4.2 million members in Quebec, a group that faithfully reflects the aging of the Quebec population. He stated that the "Mouvement Desjardins" encourages housing for seniors that promotes their independence in a safe environment, making it possible for them to retain their social status and ensuring them dignity and respect for their privacy.

Pointing out that the needs of seniors in housing will be set by the increasing size of the senior group in the age pyramid, the higher life expectancy rate of women, and the increase in the number of senior households formed by singles, Mr. D'Amours stated that "les caisses populaires Desjardins" do not have the ability nor the intention of replacing the various levels of government that have very clear responsibilities to assume.

He continued that "as a leader in Quebec among financial institutions, Desjardins intends to assume its responsibility and to act as a responsible partner in projects respecting seniors' independence, social status and dignity."

It appeared clear to Mr. D'Amours that a partnership is necessary to promote home support for seniors rather than institutionalization which is "untenable." The reverse mortgage is a means of setting up this partnership and, quoting a research

study done for the Department of Health and Social Services in Quebec, the Senior Vice-President of "la Confédération des caisses populaires Desjardins" stated that a vigorous policy to promote home support would make it possible for the government to save more than $2.6 billion in the year 2001 alone.

Mr. D'Amours pointed out that Quebec has a higher proportion of seniors in hospitals and nursing homes than in most developed countries. According to 1984 figures from the Canadian Medical Association, the proportion of seniors in nursing homes at that time was seven per cent in Quebec, compared to 3.5 per cent in Sweden and 4.5 per cent in the Netherlands.

Mr. D'Amours told participants that Quebec is still a society which is relatively young since 8.8 per cent of the population was 65 years of age or older in 1981, whereas in Sweden and the Netherlands, the figures were 16.3 per cent and 11.5 per cent respectively.

The reverse mortgage is a means to allow seniors who are homeowners to keep their independence in an increasingly demanding financial environment. This arrangement, according to Mr. D'Amours, is designed to provide households who already own a house in which they have built up "equity," with a means of progressively converting this asset into cash, while conserving the ownership rights and the use of the property.

With regard to taxation, Mr. D'Amours showed that studies carried out by the Desjardins have shown that once residences have appreciated significantly, the reverse mortgage represents a distinct monetary advantage for retired people with very little investment income. This advantage is due mainly to the income tax savings on the income and to the right to the guaranteed income supplement. This scheme, however, is not always the best choice for retired seniors and each case must be analyzed based on financial and tax considerations.

Mr. D'Amours explained that the principle of the reverse mortgage is the following: in return for a loan that is granted to the homeowner, he or she accepts to assign the house as security. Consequently, the financial institution is just as concerned with the state and maintenance of the house as it is with its occupant. That is why, under a policy promoting home support, the Local Community Service Centres (CLSC) could come to the assistance of households to ensure the maintenance of these properties.

Mr. D'Amours explained that in 1985, there were 183 000 homeowners in Quebec 65 years of age or older, and that 160 000 of these homeowners did not have any mortgages on their properties. In spite of this, it is necessary to change the perception which seniors may have of reverse mortgages and minimize the risk that financial institutions may be called upon to accept. According to Mr. D'Amours, risk sharing with all levels of government is an imperative, under a home support policy.

The agencies that may be called upon to participate in such a risk-sharing scheme include the Department of Health and Social Services of Quebec, the Quebec Pension Plan, the Quebec Housing Corporation, and Canada Mortgage and Housing Corporation. The measures that could be taken are twofold. Government or a related agency could assume part of the interest fees through a grant to the occupant and, in addition, a plan to protect the market value of the property should be established.

Under these conditions, Mr. D'Amours stated, the Desjardins Movement is willing to assume its responsibilities as a leader among financial institutions offering to its members a reliable product meeting the objectives of a vigorous policy promoting home support. The reverse mortgage would then be an acceptable way of "tapping into one's equity" or of sharing it with one's heirs.

Claire Piché-Cyr, a Planning Officer with the City of Montreal, addressed the participants explaining that the conversion, through deferred property taxes, of a part of the equity in a property into cash, is designed for senior homeowners who decide not to move and who otherwise would not have sufficient income to cover their housing costs.

Mrs. Piché-Cyr pointed out that the financial burden of keeping a house and "aging in place" is very heavy for many seniors. Property taxes represent an expense that cannot be reduced and this is why it is necessary to take advantage of the equity.

Mrs. Piché-Cyr reminded her audience that it is estimated that, on the average, property taxes alone equal 10 per cent of the

average senior's income. This percentage, as she pointed out, increases with age because seniors have relatively fixed incomes, while property taxes tend to rise because they are based on the value of the property. The fact is that, in 90 per cent of the cases, seniors who are homeowners have mortgages that are completely paid off and the equity represented by the value of their homes constitutes their largest pension fund.

Mrs. Piché-Cyr stated that, "For many seniors, reducing the value of one's estate, after having paid for it during a whole lifetime, is not something that you decide on the spur of the moment." This means that seniors must learn to consider their property as an investment vehicle. To do this, they must first of all determine the portion of the value of the real estate equity they want to keep. The senior may, for example, decide to use only the future appreciation of the property without touching the total equity. Since property taxes increase in proportion to the appreciation in the value of the property, the vulnerability of senior homeowners is thereby reduced when faced with increases in the cost of housing due to inflation.

The deferment of property taxes also requires that the owner assess the duration of his or her stay in the home and adopt a strategy which takes into consideration the evolution of interest rates. Having said this, Mrs. Piché-Cyr explained that this is a flexible scheme that may be re-assessed as needed. She reported that plans for home equity conversion are still relatively recent and are offered on a limited basis. That is why she suggested that the deferment of property taxes is a measure that could be implemented by the Quebec government or even offered by financial institutions. She reminded participants that in the City of Montreal's Statement of Housing Policy, mention is made of a municipal program based on a cumulative tax credit repayable when the property is sold or at the death of the owner with the interest on this credit being paid annually at a reduced rate.

This program requires a change in the City of Montreal's charter but it is part of a program that could be implemented to improve the conditions of retirement of seniors who are able to tap into the value of their property to remain independent.

Jean-Claude Ouellet, a Management Attaché with the Quebec Housing Corporation (QHC), presented a description of the Canada/Quebec Rehabilitation Assistance Program (C/Q-RAP). This program provides financial assistance to homeowners wishing to renovate their houses or units.

Seniors are eligible under this program, commented Mr. Ouellet, as are any other low income client groups occupying units either in poor condition or not adapted to the residents' disabilities. C/Q-RAP is designed for low income households. For renovation work, the maximum assistance is $5000 for those with incomes below $13 000 a year.

He explained that not all work is eligible under the program. The building must require corrective work on certain essential elements such as the electrical system, the plumbing system, or the structure. The parameters of this program are being reviewed, however, and QHC insists in particular on the necessity of increasing the financial assistance granted and on making eligible those households whose incomes, while being above the current thresholds, remain relatively low in relation to the average Quebec income.

Mr. Ouellet said that he hoped the proper means would be found to make it possible for seniors to be able to do "one stop information shopping" to be certain of obtaining valid information on the programs available to facilitate living at home. He proposed that the building of a unit within a house to accommodate senior parents should become eligible for a grant. He also discussed whether or not co-operatives or non-profit organizations should be encouraged to purchase houses belonging to seniors in order to provide them with occupancy rights and the benefits of existing programs.

Recommendations:

- Seniors must perceive their properties as investments or bonds, and as a means to obtain a return on their money, either through reverse mortgages or deferred property taxes.
- So that seniors can remain in their homes as long as possible, it is necessary to postpone institutionalization. To do so, it is necessary that governments guarantee

the value of the properties; provide grants to ensure that interest rates do not exceed a certain level; and that the renovation, reverse mortgage and deferred property tax programs be integrated.

- The renovation program makes it possible to adapt housing for seniors and, at the present time, is focused on low income people. This program should consider the possibility of increasing grant amounts, and of accepting renovation work that makes it possible to remain at home (for people who are experiencing a loss of independence), or work that would lead to house sharing by seniors.
- Given the complexity of the programs and the various approaches, seniors need information, assistance, and financial and/or psycho-social advice.
- A "one stop" system for providing information about housing in each locality or region is necessary, and minimal financial assistance would make it possible to provide personalized information sessions.
- These sessions, produced on a "one stop" basis, could be organized by the local community services centres, the municipal housing boards, the caisses populaires and non-profit organizations.
- It is necessary that this one stop information system offers concrete solutions to seniors.

Workshop B1

"Living in an Urban Environment"

Chairperson:	Evelyn McOuat National Federation of Retirees and Senior Citizens
Speakers:	André Bergeron Planning Officer Department of Community Health Sacré-Coeur
	Yvonne Rialland-Morissette Senior Citizens' Forum
	Claire Michaud-Leblanc Nurse St. John's Ambulance Association
Reporter:	Gérard St-Jean Research Officer Senior Citizens' Federation of Quebec

The housing problems found in an urban environment are numerous. A majority of seniors in Quebec live in cities. Most are tenants and are therefore vulnerable to financial and other changes in their living conditions such as eviction and increases in rents. Most senior tenants are single women with low incomes. In particular, this group needs a support service and a reassuring presence.

André Bergeron, a Planning Officer with the Department of Community Health at Sacré Coeur, observed that seniors spend most of their time in their homes. Their homes are very closely associated with their independence because this is the place where all of their everyday activities take place, and it corresponds to their main physical and social environment.

He named four housing characteristics that best define the particular needs of seniors: the unit must be comfortable, accessible, safe, and adapted to the residents physical needs and limitations. Mr. Bergeron said he preferred to speak of habitat rather than housing since habitat includes housing as well as the immediate environment. This includes the available district and community services. He introduced and adapted the "ecological model" concept and described its elements:

- the interior of the dwelling as viewed from a quality and safety point of view;
- the house according to the type and the location of the building;
- the street, whether residential or commercial;
- the community and the services that it provides; and
- the homogeneous or heterogeneous social environment.

Mr. Bergeron then described the "Living Independently at Home" project in which he is involved. This is a project recently undertaken by the Saint-Michel Local Community Services Centre and the Community Health Department of "l'Hôpital du Sacré-Coeur" in the Saint-Michel district

in Montreal with assistance from "la Fondation Berthiaume-Du Tremblay." The objectives of the project are to promote the physical, psychological and financial independence of seniors in their residential environment.

The project uses a "sheltered housing at home" model that includes approximately 30 houses. One paid resource person provides services and acts as a family advisor and community organizer for seniors involved in the project. They are connected to a central listening station by a communication system and a personal portable alarm. The Saint-Michel Local Community Services Centre provides the health services. Seniors are therefore able to retain responsibility for their own dwellings, enjoying their independence and privacy. Seniors also keep their social contacts and benefit from "made to measure" care and safety services.

Yvonne Rialland-Morissette, a member of the Senior Citizens' forum, insisted on the importance of depending on one's self in adapting to retirement life in an independent manner and in using the support resources in the neighbourhood. She pointed out that the prerequisites for independence are health, security, housing, and leisure.

Retirement is a transition period between structured activities and absolute control over one's time, Mrs. Railland-Morisette stated. It is necessary to participate in activities and to find new interests: by undertaking projects which one always dreamed of undertaking; developing skills in the arts or in minor repair work; attending conferences; or doing volunteer work in areas which are important to the individual.

Seniors who end up alone, in a new environment, without the support of family or long time friends, must get to know the people around them and to adapt as quickly as possible to this new life. "Use the `good neighbourhood' network, suppliers, postman, policemen and register at a community centre or at another association promoting leisure, meetings, and mutual assistance. Also, find out about public services such as the Local Community Health Centre and transportation," she suggested.

In conclusion, Mrs. Rialland-Morissette reiterated that in order to age well, one has to invest personal efforts to adapt, to entertain one's self, to make one's self useful, to occupy one's leisure time, and to take advantage of the resources in the immediate environment.

Claire Michaud-Leblanc, a nurse with the St. John's Ambulance Association, cited the definition of health adapted by the World Health Organization, "a state of physical, mental, social, and spiritual well being, which does not merely mean the absence of sickness and infirmity." She then presented details of the "Seniors in Health" program implemented by the St. John's Ambulance Association. This is a program that promotes the health as well as the well-being and independence of seniors, and which puts special emphasis on the positive aspects of aging and provides the means to slow down or to stabilize the aging process.

According to the Canadian Food Guide, aging is a period in life where normal changes occur affecting nutrition, and seniors must adapt to these changes. They have to respect certain rules concerning diet to remain in good health because people of all ages need the same nutritional elements but in varying quantities. Mrs. Michaud-Leblanc suggested that seniors should plan their purchases wisely and carefully.

Mrs. Michaud-Leblanc proposed a certain number of resources should be made available to seniors, in particular, prepared meals served at home or outside the home, home delivery of groceries, and special prices offered by restaurants. She mentioned several books of special recipes as well as other information material that is available. "To remain active physically and intellectually, to adapt suitable eating habits and to see a doctor regularly, all these are factors contributing to happiness and health," she concluded.

Recommendations:

- that CMHC and QHC make the financial means available to groups and agencies wishing to implement new forms of housing;
- that measures be taken to avoid situations where seniors are exploited by real estate promoters;
- that applications under the Logirente Rent Supplement Program be considered based

on the real average cost of units, rent increase controls and affordability priorities;

- that pressure be brought to bear so that police services have access to private residences;
- that women are allowed sufficient financial means to enjoy a decent retirement as would be possible with employment equity and with information on RRSPs and other financial vehicles;
- that special attention be paid to the living conditions in private residences; and
- that an information campaign be set up on the theme, "Aging at Home."

Workshop B2

"Living in a Rural Environment"

Chairperson:	André Therrien Senior Citizens' Federation of Quebec
Speakers:	Rose-Aimée Leblanc
	Senior Citizens' Federation of Quebec
	Clément Gourde Arthur Caux Local Community Services Centre
Reporter:	Philippe Lapointe Senior Citizens' Federation of Quebec

Seniors living in a rural environment must cope with such problems as isolation, transportation difficulties, limited leisure facilities, and restricted social activities. To meet these social needs, the members of the panel presented a self-help community assistance concept with two major components.

Rose-Aimée Leblanc, a representative of the Senior Citizens' Federation of Quebec, underscored the importance of the "natural living environment" or "home" as a factor in maintaining happiness and health as one ages. Seniors in rural areas, due to their isolation and the lack of services, often have to move to the large cities. This upheaval in their lives may have very negative affects on their physical and mental health. According to Mrs. Leblanc, these factors have to be taken into consideration when studying the housing options for seniors.

Mrs. Leblanc identified a few of the characteristics of seniors living in rural areas. Most are homeowners and have lived in their homes for many years and know their neighbours very well. On the other hand, transportation is difficult and services are not close by.

To avoid an exodus, Mrs. Leblanc suggested that community support, putting the emphasis on prevention, would make life easier for seniors. Preventive community support includes:

- increasing the availability of doctors and nurses;
- providing home support services offering domestic assistance;
- providing means of transportation, for example car pools and municipal taxis; and
- providing protection systems.

It is also necessary to avoid a forced exile when the use of institutional accommodation, of one sort or another, becomes necessary. Mrs. Leblanc suggested that continuum of care type accommodations should be available in the community itself or in a neighbouring community in order to avoid uprooting seniors.

Mrs. Leblanc concluded her presentation with a series of questions.

- Is it wishful thinking to want to continue to age in one's natural environment as long as possible, even in rural areas?
- What are the obstacles to producing new types of housing in rural areas? How can one surmount these obstacles?
- Can the municipalities meet this type of need?
- What is the role to be assumed by

designers and builders?

- How can one understand and assess the links between environment and well-being?
- How can we persuade seniors themselves to take responsibility for their own lives?

Clément Gourde, who is with the Arthur Caux Local Community Services Centre, observed that seniors, particularly those losing their independence through lessened abilities, often begin to question their ability to continue living at home when small problems crop up. Among other points he mentioned housekeeping, preparation of meals, and the maintenance of personal hygiene. In these cases, a minimum amount of assistance could postpone the need to leave home for months or years.

One thing that is special to rural areas is the "tyranny of distance." Most services are to be found in the largest parishes. Seniors in rural areas have to cope with the problem of isolation and difficulties with transportation. In rural areas, there is no use dreaming about urban transit and organized services found in the large municipalities, such as, for example, meals on wheels.

According to Mr. Gourde, quite often very simple solutions are all that are required to assist in solving these problems. The solutions must be found within the resources available in the particular area because the people have power over these resources. Projects that are forced on people rarely function properly and the solutions that people provide for themselves are better adapted to their own needs. The Local Community Services Centres must be present to assist and support local initiatives rather than to tell seniors what they need.

Mr. Gourde provided a few examples of community self-help. A restaurant in a community can make meals that volunteers recruited by the Senior Citizens' Club can deliver to seniors' homes. The Senior Citizens' Club can organize car pooling services and set rates that are suitable for seniors. These are relatively small things that are not expensive and which are really appreciated by seniors.

To improve one's home according to Mr. Gourde, it is necessary to use one's imagination, to take into consideration the resources available in the area and, above all, to work jointly with other groups and agencies.

Recommendations:

- that governments and non-profit groups encourage and subsidize the establishment of privately run seniors' residences with services in rural municipalities to assist seniors wishing to continue to "age in place."
- that mobile teams of young people be formed to carry out minor work for seniors, especially those living in shared cost and public housing projects, who are no longer able to do this work themselves; and
- to assist seniors who cannot keep up their own homes, but who wish to remain in their rural surroundings, all levels of government must do everything possible to legitimize "unofficial" residences for seniors to increase the available accommodation.

Workshop C1

"Home Adaptations for Seniors"

Chairperson:	Martin Wexler Division Chief Housing and Urban Development Department City of Montreal
Speakers:	Danielle Maltais Gerontology Program Department of Community Health Montreal General Hospital
	Pierre Girardin Research Officer Research and Analysis Department Quebec Housing Corporation
	Patricia Falta Associate Professor School of Architecture Montreal University
Reporter:	Denyse D'Amours Administrative Assistant Building Directorate Quebec Housing Corporation

The participants in this workshop discussed ways to provide housing that is adapted to the needs of seniors. The participants heard that there are easy and inexpensive solutions to adapt the existing housing stock to the needs of seniors who are often trying to cope with problems associated with reduced mobility. A new technology called "home automation" was discussed. This technology makes use of electronic devices to facilitate activities in the home. The principle of universal accessibility was discussed as a means by which units may be adapted to meet the particular needs of persons losing their independence.

According to **Danielle Maltais**, who is responsible for the Gerontology Program at the Montreal General Hospital, when seniors start to lose their faculties they have three options: to reduce their activities, to use community services, or to adapt their dwelling to cope with their reduced faculties. Research both in the United States and Canada tends to show that the first choice of these seniors is to decrease their activities, for example by preparing fewer meals.

Mrs. Maltais's program at the Montreal General Hospital is examining whether or not it is possible to adapt dwellings without having to invest much money. The goal of this pilot project is to make it easier for seniors who have been experiencing difficulty in their daily activities to continue with these activities. In more concrete terms, this has involved making minor and relatively inexpensive modifications to their dwellings. To do this, an occupational therapist evaluates the extent to which the people are independent and then examines the dwelling based on the tasks that the people cannot do

alone or which they have trouble doing. Once the environmental barriers have been identified, minor modifications are made with the assistance of carpenters.

The modifications are of three different types: a new layout of the rooms and furniture, the installation of technical and other devices that assist seniors, and lastly, minor renovation work. To illustrate the types of modifications that can be made, Mrs. Maltais presented a series of slides.

This pilot project was financed by CMHC and QHC. It was started in 1988 and 177 seniors have had their homes adapted. On the whole, 895 modifications were made (an average of five adaptations per unit). The bathroom, bedroom, and kitchen were the areas which were most often altered.

The modifications compensated for losses in independence associated with difficulties in undertaking daily activities and helped with activities such as taking a bath or shower, using the phone, entering or leaving the house, moving about within the house, and preparing meals. The cost per unit (cost of equipment only) varied between $5 and $650 (an average of $180 per unit).

Mrs. Maltais pointed out that certain seniors were reticent to accept the modifications to their units, believing that the landlords would refuse. In fact, landlords proved to be very co-operative and willingly accepting the adaptations suggested by the Community Health Department's team.

Mrs. Maltais concluded that minor adaptations to units in which seniors are living is possible everywhere in Quebec, under certain conditions:

- it is necessary to have a dynamic, flexible team (occupational therapist, workers and volunteers), conversant with the problems of seniors;
- it is necessary to obtain the co-operation of a certain number of agencies that are already in contact with seniors such as the Local Community Services Centre or community centres;
- it is also necessary to obtain the support of municipal authorities for any major work and to use the existing programs such as Canada/Quebec Renovation Assistance Program (C/Q-RAP) and Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP);
- adapting the home must be seen as a continuous process so that adjustments are made progressively, to cope with the progressive losses and difficulties experienced by seniors; and
- it is necessary that the Department of Health and Social Services and the Department of Housing work in close co-operation.

Pierre Girardin, a Research Officer with the Quebec Housing Corporation (QHC), explored whether home automation technology allows seniors to remain at home longer and provides them with a better quality of life. Home automation compensates for reduced physical capacity through the use of computers to control such elements as lighting, appliances, and heating.

Mr. Girardin acknowledged that anything to do with computers is sometimes a source of concern to people. But according to experiments carried out in the United States and elsewhere, it is false to claim that seniors can no longer learn and should never be introduced to computerized systems. According to Mr. Girardin, computer systems exist that are easy to use, for example, automated teller machines at banks.

Mr. Girardin said that home automation can assist in solving certain problems with which seniors have to cope:

- to compensate for sight or hearing problems, thought can be given to automatically increasing or reducing the level of lighting inside and outside the home;
- telephone or other conversations can be amplified using an existing stereo system;
- the temperature can be controlled automatically (lower in the morning, higher in the evening);
- remote control systems can be used to operate all sorts of appliances and even open windows;
- fire alarms can be directly connected to the telephone system to alert the Fire Department automatically;
- other alarms can be used to remind seniors of appointments with the doctor, to communicate directly with the Health

Department, or to control the electric stove; and

- a radio-telephone can be used to communicate with other people, reducing feelings of isolation.

In conclusion, Mr. Girardin put two questions to his audience. Why would anyone be afraid to use this type of system, and what would be the major use of these communications systems? He said he hoped that the participants in the workshop would inform him of their views so as to discover other applications of home automation and to make this technology safe and humane.

Patricia Falta, an Associate Professor at the Montreal University School of Architecture, is herself the user of a wheelchair. She began her presentation by explaining what is meant by universal accessibility. It involves units and buildings which are adapted not only to the needs of disabled people but are accessible to all, including seniors.

Mrs. Falta pointed out that in 1980, QHC adopted universal accessibility standards for all low income housing units intended to accommodate seniors. In 1982, Mrs. Falta's group participated in a CMHC study to calculate the costs of universal accessibility. In 1983, with other people, she founded the LOGIQ Corporation, a non-profit organization that at the present time is managing approximately 100 units. This organization intends to design and construct universally accessible units in order to show that the concept is useful and economically feasible.

Mrs. Falta presented a series of slides showing a residential project (located on the lot of the former Angus Factory) on which she worked. She explained that approximately 10 per cent of the residents are disabled, 10 to 15 per cent are seniors and the other householders are families or couples. She pointed out that the railings, banisters, electric doors and other features are useful not only for disabled persons and seniors but for all the residents.

Mrs. Falta said she hoped that one day all buildings of more than one storey will have an elevator and that, in the very near future, a large stock of universally accessible units will be available. She also called on seniors and pressure groups to take action so that universal accessibility standards, already adopted by QHC, CMHC and the City of Montreal, become mandatory for all new units.

When the panelists' presentations were completed, questions and comments were accepted from the participants.

In reply to a question from one participant, Mrs. Falta said that it is very difficult to fully integrate universal accessibility standards into the Building Code, but she hoped that this would be possible when the Code is next overhauled in 1995. She warned that this will be a very difficult battle.

Mrs. Falta admitted that universal accessibility is a compromise between those with reduced abilities and other people, particularly with regard to the heights of counters. It is her opinion that new buildings are sufficiently fireproof that fire security does not really constitute a problem.

When asked about the possibility of providing food service in low rental housing projects, Mrs. Maltais explained that there is a profitability problem in small low rental housing projects (60 units for example) unless the cafeteria service is made accessible to the rest of the community. She pointed out that the meals on wheels service is an alternative.

One participant wanted to know if Mrs. Maltais's group used the C/Q-RAP program and what roles were assumed by QHC and CMHC in her project. Mrs. Maltais answered that agreements were concluded with the City of Montreal to finance the major work required under the C/Q-RAP program. Out of the 177 cases, only 4 used the C/Q-RAP program. Some seniors, however, refused to have the proposed modifications carried out for various reasons ranging from administrative complications to anticipated damage to the unit. Moreover, CMHC financed the publication of a *Guide to Planning, Designing and Implementing of a Community Based Program on Home Adaptations for Older Seniors* and QHC financed the adaptations.

Mr. Girardin explained to a participant that home automation is still at the exploratory stage. As for the costs involved, they will become increasingly affordable over

time. At present, it is possible to begin with a small modular system, costing under $1000, and to improve it as new needs are experienced.

Recommendations:

- that governments promote the establishment of teams to carry out minor in-home adaptation work in order to maintain the independence of seniors in their own units;
- that universal accessibility be recognized in the National Building Code and that, starting immediately, CMHC and QHC should adopt the principal of universal accessibility for both new housing projects and for existing stock;
- concerning the Canada/Quebec Renovation Assistance Program (C/Q-RAP) program:
  - that the federal government reinstate the rental component of the C/Q-RAP program;
  - that the administration of the program be simplified for everyone, but in particular for seniors. It is also necessary to simplify the mechanism for registering cities wishing to participate in the program; and
  - that in all municipalities, one person be designated to be responsible for the "universal accessibility" component of the building code;
- that the implementation of home automation pilot projects be promoted in order to identify essential elements, verify the acceptability with the target groups, and test the costs; and
- that the Municipal Housing Board, the Health Department and the Local Community Services Centres, and other organizations providing services to seniors, be informed of the need to assist seniors to maintain their independence (age in place) so that they become sensitive to this issue.

Workshop A2

"New Home Financing Options"

Chairperson:	Jacques LaPierre Director Personal Lending Department National Bank of Canada
Speakers:	Rosario Tremblay Former Manager Registration Department la Fédération des caisses populaires Desjardins
	René Trudel Executive Director Fédération des caisses populaires Desjardins de Montréal et l'Ouest du Québec
	Daniel Beaudin Registered Representative Lévesque, Beaudin, Geoffrion
Reporter:	Robert Chagnon Consultant in Administration Robert Chagnon and Associates

New financing concepts, accessible to many seniors have recently appeared on the market. These concepts can assist seniors who have little capital. This workshop explored the various types of property financing concepts that appear to be able to assist seniors living in Quebec. The concepts include equity co-operatives, the "Habitat Investment" concept, as well as the use of RRSPs and retirement plans as sources of financing.

Rosario Tremblay, a former manager with the Mouvement Desjardins, stated that equity co-operatives are incentives for people wishing to take responsibility for their own housing conditions. They also mean that government can reduce its financial participation in the provision of housing.

Referring to the major principles of the co-operative movement, Mr. Tremblay pointed out the two essential elements of a co-operative, its social and economic dimensions. Mr. Tremblay stated that, "a co-operative is not, and will never be a non-profit organization." Its operating procedures include transactions at regular prices, cash operations, and the creation of reserves. The reserves are necessary to reinforce the financial structure of the co-operative.

Mr. Tremblay revealed that the capital accumulated by a co-operative is considered "a servant for the benefit of the members" but that, contrary to a capitalistic undertaking, the co-operative keeps only a portion of the surplus from each financial year for capital. This effectively limits the amount of money that the capital can earn but it should not prevent a good return on investments and thus reduce high borrowing costs. Since it does not pay interest on the share capital, a co-operative must obtain the necessary funds through preferred shares which pay a suitable interest rate.

Mr. Tremblay observed that some housing co-operatives have been created as non-profit co-operatives, financed almost exclusively by government. He declared that, "it would, however, be easy to use Part 3 of the Companies Act for non-profit organizations." Today, we no longer know which leg to stand on, which led Ralph Nader to declare ten years ago that, "co-operatives today are ossified, they have no vision any longer."

The state should, however, produce more flexible legislation for co-operatives in order to facilitate the administration of corporations "whose members are taking responsibility for their own housing conditions for their own benefit by assuming the risks which go hand in hand with being a homeowner," stated Mr. Tremblay. According to him, at least three points of Quebec legislation are particularly unfavourable to the existence of a strong, efficient and prosperous movement: the reimbursement of the share capital at the price paid which means reimbursements will be paid in depreciated funds, the fact that no interest is payable on the social shares and, lastly, the reserves which cannot be shared. "These are all impediments to the establishment of equity co-operatives," he stated.

To correct the weaknesses in the present law, Mr. Tremblay proposed the creation of a Contingency Fund. "The annual surpluses," he explained, "instead of being totally deposited in the Reserve Fund, could be shared." The sums paid into the Contingency Fund (50 per cent of the surpluses) would be used to pay out substantial amounts in interest as well as to reimburse members leaving the co-operative a sum equal to their initial payment. Moreover, the members could enter into an agreement with the co-operative to set the interest rate on the capital and how it is shared.

The financing of a housing co-operative, for those who do not have the needed capital, requires a homeownership plan. But in Mr. Tremblay's opinion, it should not be impossible to negotiate a mortgage when the members have already accumulated 10 per cent of the cost of the project.

Mr. Tremblay concluded his presentation by providing examples of housing co-operatives whose members can be very proud and by pointing out that housing co-operatives can take many forms to adapt to the needs of the members and to the circumstances.

René Trudel, Executive Director of the Fédération des caisses populaires Desjardins de Montréal et l'Ouest du Québec, pointed out that it was in 1982 when "la Fédération" formed its own housing corporation, and that over three years ago it created a Housing Development Fund that now has over 100 rental units, most of which are intended for seniors. He announced that it is now time for the Habitat Investment Program to assume its role.

Mr. Trudel said that this is a program that is intended exclusively for those nearing retirement age and for those already retired who have a certain amount of capital to invest in their home. The program is intended, in particular, for people who no longer want to be homeowners, and who intend to profit from the equity that they have accumulated in their dwellings.

The program offers the possibility, once the downpayment is made, to have the right of use to a condominium unit in a project owned by a non-profit organization. The conditions under which a senior can participate in the Habitat Investment Program are: the intention to occupy the chosen unit; to have a minimum sum of $10 000 available for investment, with the maximum limit being the cost of the unit; and lastly, to be 55 years of age or older.

The monthly payment made by each "user" is based on his or her contribution to the cost of the project and this contribution may be increased once yearly. The organization that manages the property undertakes to become the owner of the units in an emergency such as long-term sickness or death. Capital gains taxes for this type of tenure are the same as that for resident homeowners. In summary, this concept of "local popular housing" makes the Desjardins Habitat Investment program a type of investment that reduces the mortgage loan and ensures that the capital paid out is recovered, indexed for inflation.

Daniel Beaudin, a partner with Lévesque, Beaudin, Geoffrion, pointed out that only 40 per cent of people in Canada are covered by a retirement plan. Thirty-five per cent have a fixed payment retirement plan and five per cent have retirement savings plans with fixed dues. It is practically impossible to access the funds of retirement plans with fixed payments for mortgage purposes, because these funds are governed by very strict trust deeds that only allow for the "release" of funds once the actuarial calculations have been completed at the moment of retirement.

The RRSP mortgage, pointed out Mr. Beaudin, has existed for a long time but is not very popular. Lévesque, Beaudin, Geoffrion, for example, is administering some 30 000 self directed RRSPs, less than 100 of which are RRSP mortgages.

The rules governing these RRSPs must be applied rigorously. The property must be located in Canada, it must be insurable by the Canadian Deposit Insurance Corporation and the person living in it must be the person who is underwriting the mortgage. Certain trust companies add other restrictions. In the Income Tax Act, no limit exists on the number of units that a building may contain. The fact is that trust companies managing RRSP mortgages for the Lévesque, Beaudin firm require, according to Mr. Beaudin, that the properties be single-family models, duplexes or triplexes.

A spread of only one per cent in relation to the market rates may be allowed when funds are lent from RRSP mortgages, and the terms must be identical with mortgages available on the market.

In addition, notes Mr. Beaudin, there are numerous fees related to the administration of these loans which may cover up to 90 per cent of the value of the house. These fees mean that for a mortgage of under $60 000 it is not in the person's interests to use his or her RRSP. Mr. Beaudin concluded that, at the present time, the RRSP mortgage, when applied to seniors, is of interest to people who have a lot of money accumulated in their RRSPs and who usually have already paid off the mortgage on their own home. He suggested therefore that the homeowners savings plan be redesigned so that homeownership may be made possible for seniors. Among the measures proposed, particularly the reinstatement of the Corvée-Habitation, fiscal incentives could be implemented to make this advantageous for most seniors.

Recommendations:

- It should be possible for people "50 years of age and older" to become homeowners, even for the first time, whether this be through the purchase of a conventional single-family property, or through the purchase of a collective property (for example, equity co-operatives) or through the Habitat Investment Program (a solution which is somewhere between a co-operative and a condominium).
- At present, the creation of an "equity co-operative" involves difficulties, the main ones being:
  - there is no interest on the shares;
  - the reimbursement of the shares corresponds to the purchase price; and
  - the reserves are not shared.

  It is suggested, therefore, that a "Contingency Fund" be created to enable annual surpluses to be shared between the members and the co-operative.
- The accumulation of savings for downpayments should be encouraged to reduce the mortgage costs and promote contribution by the members of an equity co-operative towards the work.
- The possibility of tax-free withdrawals from RRSPs to purchase homes should be studied.
- Lastly, the Habitat Investment Program is an interesting alternative and seniors were encouraged to contact their Caisses populaires for more information.

Workshop B3

"Aging at Home: The Role of Home Care and Services"

Chairperson:	Mireille Le Masson Program Advisor Federation of Local Community Services Centres of Quebec
Speakers:	Céline Mondou Co-ordinator — Home Support Module Drummond Local Community Services Centre
	Mario Bolduc Research Officer Department of Health and Social Services
	Pierre Lambert Co-ordinator - Home Support Services City of Montreal
Reporter:	Gérard St.-Jean Research Officer Senior Citizens' Federation of Quebec

The panelists described the current home support situation in Quebec and explored the organizational and financial options for home support.

Céline Mondou, a co-ordinator of Home Support services with the Drummond Local Community Services Centre, explained that home support services were originally provided at the request of doctors in hospitals and centred in community health departments. Transferred to Local Community Services Centres (CLSC), the home support teams often kept this perception of being at the service of the attending physicians who present requests for nursing services in writing. This perception has to be broadened to include a more holistic approach that considers the influence of the social and physical environment on health.

Mrs. Mondou observed that the refusal of doctors to make home calls has had distressing results. In urban areas, the emergency departments in hospitals are overcrowded and seniors are left lying on stretchers. Mrs. Mondou said she did not understand how it is possible for these people to have become this sick without receiving any care. In rural areas, the situation is even worse. For example, in certain Local Community Services Centre territories, there is not even a hospital and other CLSCs have no doctors. Everywhere in Quebec, there are seniors without attending physicians, who do not see doctors regularly and who are sick for a long time before ending up in hospitals. The concentration of medical services in hospitals is certainly not to the advantage of seniors. Enormous differences exist between rural and urban areas, the essential one being that there are many doctors and hospitals in urban areas compared to rural areas. In conclusion, Mrs. Mondou suggested that seniors use their political power to express what they want in terms of home support services.

Mario Bolduc, a Research Officer with the Department of Health and Social Services, suggested an alternative means of providing home support. Usually, home support services for seniors are provided by the staff at the CLSCs. Under the alternative direct allowance system, once a rigorous evaluation has been carried out of the needs, the money necessary is provided to the person concerned so that he or she can purchase and manage the equipment that they need.

Mr. Bolduc explained that this scheme is not new even though it is not well known, and certain CLSCs have been using it since the 1970s. It is becoming increasingly popular in the CLSCs: according to data from 1989, approximately 70 per cent of the CLSCs make partial use of it. Some 15 per cent to 20 per cent of the budgets earmarked for home support is spent using this program to assist approximately 15 per cent of the clients benefiting from home support services.

Mr. Bolduc pointed out the advantages and the disadvantages of the direct allowance system. The main advantage of this scheme is that it offers better control and greater independence to people with needs. Direct allowance, in addition, allows for more flexibility in the organization of the services and makes it possible to concretely recognize the contribution of those close to the senior: the person who provides assistance may be a member of the family, a friend or neighbour. Lastly, it is an inexpensive program.

On the other hand, the direct allowance concept involves additional tasks and responsibilities for the person needing assistance. Mr. Bolduc mentioned, in particular, the disadvantage represented by the very low rates which are granted to workers. In Quebec, this involves an average of $6 an hour. This program also creates complex legal problems. Mr. Bolduc believes that this operation could be included under a universal disability insurance program. All things considered, the direct allowance concept, in his opinion, remains a promising concept.

Pierrette Lambert, the Co-ordinator of Home Support Services with the City of Montreal, explained that the whole home support network in Montreal is based on two policies: the home services policy that dates back to 1979 and the policy with regard to seniors that started in 1985.

Mrs. Lambert defined home services as a group of activities providing the beneficiary with moral, material and medical support at home and designed to compensate for a loss of independence, to prevent or mitigate a crisis situation and to avoid or to shorten stays in institutions.

Three fundamental concepts characterize the home support services approach: a holistic concept, a community concept, and a multi-disciplinary concept. The teams who go into peoples homes provide medical services, nursing care, and support services. They include visiting homemakers, relief babysitters, and professionals providing physiotherapy and occupational therapy services.

In the last part of her presentation, Mrs. Lambert discussed the Intensive Home Support Services Program. In 1981, it was observed that there was a major discrepancy between, on one hand, the limited home support services available, and, on the other hand, the long waiting list for accommodations in residences and the limited room in short term care facilities. This meant that it would be impossible to respect the mandate to keep people at home. At that time, the "serious case" program was developed. It was intended to offer more intensive services to seniors in order to avoid early and ill-timed institutionalization, and to make it possible for the people to remain at home. In 1986, this emergency program became a permanent program.

Thanks to these programs, said Mrs. Lambert, a large change has been noticed. For example, in 1985, 22 per cent of the beneficiaries were already on the waiting list for accommodations in institutions when the request for services was made. In 1988/1989, this figure had dropped to 4.7 per cent. This program costs $8460 per beneficiary per year, or about one-half of the cost of accommodation in a nursing home or long-term care facility.

Mrs. Lambert said she believed that keeping people at home represented an important resource on the human, social, and economic levels. To conclude, she added that the existence of home support services aids

the individual, who is either sick, convalescent or dying, and helps them maintain their position in society, and in their community and home.

After the panelists had finished their presentations, questions and comments were invited from participants.

Several questions and comments dealt with the CLSCs and with the role of community agencies in the provision of home support services. Participants expressed concern about the difficulty in obtaining services, the eligibility criteria, and the lack of financial resources. These problems have the effect of increasing the role that community agencies assume in home support services. These agencies do not, however, have the resources necessary nor the mandate to replace the government.

Recommendations:

- that the responsibilities of government and of the community regarding the care to be provided to seniors who are losing their independence need to be clearly defined;
- that increased importance be granted to the volunteer services through financial assistance for new programs that could be offered through community organizations and through close and equitable collaboration with local community services centres; and
- that accessibility to medical services in rural and remote areas be improved by providing nursing services and house calls by doctors.

Workshop C2

"Homesharing Options to Promote Independence Among Seniors"

Chairperson:	Yves Lanouette Senior Citizens' Forum
Speakers:	Guy Robidas Program Advisor Department of Community Health Hôtel-Dieu de St-Jérôme
	Gail Casey Director Co-existence Project
	Anne Dufour Director Cité des âges
	Shirley Baril Garden-Suite Project
Reporter:	Danielle Maltais Gerontology Program Department of Community Health Montreal General Hospital

This workshop discussed inter-generational homesharing or mutual assistance between generations. A guide to homesharing by members of the same family was presented, and the details were given of an agency that matches women who wish to share housing. A panelist also discussed a Garden Suite project as well as the "Cité des âges" project. These projects demonstrated that the assistance provided by families and the mutual assistance among seniors and single-family parents is both possible and desirable.

A research study undertaken, by the Department of Community Health of the Hôtel-Dieu de Saint-Jérôme, revealed that the major problems encountered by seniors were isolation, solitude, violence, and lack of information. **Guy Robidas**, a Program Advisor with the Hôtel-Dieu, presented a guide that he had developed based on the results of this research study entitled *Homesharing: An Interesting Way of Life*. This guide provides information intended to assist seniors and their families who wish to share housing. The book also contains a contract that makes it possible to evaluate the roles and responsibilities of the members of the family sharing the accommodation.

Mr. Robidas pointed out that the family provides 70 per cent of the total assistance provided to seniors, whether this is through filial love, to enhance the younger person's security, or through feelings of guilt. He summed up the problems of homesharing as being

- the difficulty for seniors of leaving their homes, even to live with members of their families;

- the difficulty that each person can have in communicating their fears, needs and limitations;
- the disruption in family life that can be caused by the arrival of a senior, even if it is expected; and
- the task of caring for a senior can often become the responsibility of one person, and can become a source of conflict.

The guide contains information making it possible for seniors and their families to determine whether homesharing is suitable for them, by making them completely aware of the advantages and disadvantages, and by providing them with the means to prepare for this experience. The contract makes it possible for the parties involved to evaluate the needs and the contribution of each of them. Topics covered include the breakdown of tasks, the role of seniors within the family, management of their property, and alterations to their personal life. Of course the contract does not have any legal significance. It is based solely on the good faith of the signatories and must be re-evaluated as the situation evolves.

Gail Casey, Director of the Co-existence Project, described it as providing the possibility for senior women wishing to remain in their own homes to do so even if their financial, physical, or emotional resources are insufficient. The Project accomplishes this by finding other women to share accommodation and expenses as a companion. In this way, the partners provide each other with physical and emotional security.

Co-existence is a homesharing service with the objective of providing an intermediate solution between independent living at home and living in an institution. Sharing a dwelling requires that the tenant or owner of the residence have at least two bedrooms. The companion then provides safety, company, and a reduction in domestic expenses to the homeowner. This means that the person needing housing makes it possible for a senior to continue living at home in favourable conditions, while the tenant is meeting his/her own needs. This matching is on a "made to measure" basis to meet the physical, financial, and emotional needs of both people.

"La Cité des âges" offers seniors, who are 45 per cent of the tenants, another housing possibility based on contacts and exchanges between the various generations. Created in Montreal in 1984, "La Cité des âges" has 80 units housing tenants aged from 7 to 93 years old.

Anne Dufour, the Director of La Cité des âges, defined the philosophy of the residential project. "Contrary to society as a whole where a clear stratification between young and old is observed, La cité des âges wants to break with this trend by developing a spirit of self-help between the tenants and the neighbouring population, to bring people out of the shadow of anonymity, and to recreate the spirit that once existed in our villages where everyone was called upon to contribute to community life," she explained. The residents take part in everything: marriages, births, sicknesses, deaths, joys and sorrows. Since the district is well equipped with commercial, public and community services, the tenants participate as they choose, based on their needs and their personal interest.

Shirley Baril, whose parents live in the Garden Suite Project, described the development of the first garden suite (or "granny flat") in Quebec. She expressed her satisfaction at having succeeded in surmounting obstacles of every kind to finally have her parents live near her in Saint-Etienne-de-Lauzon. She listed the chronological stages of the project and described how it was installed.

The garden suite is a small pre-fabricated house that is erected on the lot of an adult child to house his or her parents so that they can remain in a familiar location with "neighbours" who are dear to them. This means that the senior household feels secure while each household keeps their independence and privacy.

The garden suite is the property of QHC which pays the taxes on the unit and rents the units to the residents in accordance with the principles governing low rental housing projects (approximately 25 per cent of their income). QHC is currently conducting an experimental project that consists of installing three other garden suites in Quebec. Since provincial and municipal laws and by-laws do not make provision for this type of

temporary addition, the installation of the suites is covered by a memorandum of agreement involving all the parties: the municipality involved, the young host families, the residents of the suites, and QHC.

Recommendations:

- that CMHC and QHC promote the development of housing options for seniors that make possible exchange and support between generations;
- that QHC provide long-term financing to organizations promoting homesharing;
- given that current income security regulations penalize seniors wishing to share accommodations, these barriers to homesharing for seniors should be eliminated. This is especially so as many potential homesharers are 55 years of age and over and are already receiving social welfare assistance. Many are also on the waiting list for accommodations in low rental housing projects; and
- that CMHC and QHC should promote the distribution of information (throughout each Local Community Services Centre territory) on innovative housing projects for seniors. This distribution could be done on a local basis through the CLSCs.

Workshop C3

"Urban Development"

Chairperson:	Paul O. Trépanier Architect
Speakers:	Louis-François Monet Urban Planner City of Montreal
	Georges Robert Director Research and Analysis Department Quebec Housing Corporation
Reporter:	Denyse D'Amours Administrative Assistant Building Directorate Quebec Housing Corporation

With the number of seniors constantly increasing, cities must develop urban planning policies that reflect this new reality and prepare to provide for the specific needs that this represents.

Participants were told about the very interesting urban planning experiment in the Côte-des-Neiges and Notre-Dame-de-Grâce areas of Montreal and the following themes were explored: co-operation, optimization of existing resources, redevelopment of large under-used lots, development of common spaces, increased importance granted to pedestrian security, and the integration of client groups. Moreover, the importance of granting as much attention to adapting the surrounding built environment as to adapting the housing units was emphasized.

Louis-François Monet, an Urban Planner with the City of Montreal, introduced himself as being the person responsible for the Côte-des-Neiges and Notre-Dame-de-Grâce districts in the City of Montreal's Urban Planning Department. This department is responsible for establishing the first urban plan for the City of Montreal that will be adopted in 1992. Mr. Monet divided his presentation into three parts: the situation in the area, the stakes involved in urban development, and the avenues of action.

According to Mr. Monet, the combined Côte-des-Neiges and Notre-Dame-de-Grâce area represents a new demographic reality that has made it necessary to redefine the objectives of the urban plan. This analysis is the result of co-operation between the city, the residents, and the organizations working in the area; over 32 submissions were filed in March and April 1990.

The area has 152 235 residents, or about 15 per cent of the population of Montreal. The 65 years of age and over group represents 17.8 per cent of the population in the area, whereas, for the City of Montreal as a whole, this proportion is only 13.8 per cent. Moreover, over 12 000 seniors 75 years of age and older live in this area.

A large proportion of this population is losing its mobility and independence. Seniors are experiencing a major reduction in income and the spread is increasing between the well-off and the needy. Mr. Monet discussed the effect of this demographic change on urban planning.

The objectives of the urban plan with regard to seniors include:

- to keep seniors in the community;
- to adapt community services to the needs of seniors;
- to provide commercial services that are accessible to a client group with less mobility;
- to make the urban environment more secure;
- to provide increased security for pedestrians, in particular those pedestrians suffering from reduced mobility; and
- to adapt urban transit to the needs of seniors.

According to Mr. Monet, the major urban planning challenge will be to adapt the homes to these new needs, without, however, segregating the occupants from the community. "We have to avoid this unfortunate tendency to form ghettos," he said. Priorities have already been established to encourage seniors to continue living in the area and efforts to adapt their homes are being made accordingly. These include:

- adapting the buildings and the units to the needs of seniors;
- optimizing land use in order to allow for an increase in the residential stock;
- maintaining the existing residential stock in good condition;
- ensuring the integration of particular client groups living in the residential district;
- making maximum use of the existing community services to satisfy the new needs for community space;
- redeveloping certain parks in order to make them more secure;
- studying the possibilities of opening up extra stores in residential sectors not served by the urban transit system and providing services on the ground floor of low rental housing projects and nursing homes;
- promoting safe development in the neighbourhood and improving the quality of the infrastructure such as sidewalks and benches;
- improving the urban transit services by making provision for reserved lanes, by setting up a local mini-bus shuttle service, and by redeveloping the subway stations that are avoided by seniors; and
- redeveloping large under-used lots, such as the Blue Bonnets and the Glen Switching Yard, to include residential zones and social housing.

These new priorities represent a major break with traditional planning. Certain proposals are feasible on the short term for the city. Others will require close co-operation between the various authorities involved. If Montreal is to have a new face, this means that it must take a new approach to urban planning, Mr. Monet concluded.

Georges Robert, the Director of Research and Analysis for the Quebec Housing Corporation, began his presentation by informing his audience that 17 or 18 regions of the world are currently affected by the phenomenon of an aging population and that unfortunately, Quebec happens to be one of the top few along with Denmark, western Germany, and Italy. In the year 2000, the number of seniors 65 years of age and over should reach the one million mark in Quebec.

According to Mr. Robert, this shift in the demographic make-up of society will "produce a very great change in our attitudes, in our way of life, in our needs, and will lead to a fundamental review of our communities and of our homes." Managing a population in which large numbers of people are declining in their abilities inevitably means reviewing the economy, educational system, culture, transportation, housing, urban planning, health, and environment.

The areas that are most likely to be affected are housing, the district where housing is located, and the organization of the city in which it is found. Mr. Robert stressed the fact that housing and urban planning cannot be disassociated. Adapting the units to an aging population necessarily means restructuring the city.

Already, it is necessary to design units that not only correspond to smaller households, equipped with special equipment, but also are in clusters where the required services and care may be easily provided to an aging population that is becoming increasingly less independent.

Mr. Robert is convinced, however, that efforts to improve a person's quality of life cannot be limited to improving the quality of housing and that research in this field must extend to the habitat in the large sense of the term. This would include the environment necessary for the households to carry out their activities. In fact, what use would well equipped and financially accessible units be, if seniors in these units do not dare leave them for all sorts of reasons?

A certain number of urban functions that are now in decline, for example leisure facilities, schools, community centres, and urban transport, will have to be recycled or be adapted. It will perhaps be necessary to question the concept of urban sprawl. The evolution of the habitat, the organization of the city and the communities within the city must become a major concern of urban planning professionals and of the various levels of government.

Mr. Robert suggested that there will be a much greater concentration of community services and infrastructures in rural areas. Moreover, the maintenance of services in their current form and at their current level is doubtful, in his view. The new forms of habitat, intended for seniors, must be designed to provide increasingly more varied services to a population requiring more services, and a significant number within this population may not be self-sufficient.

Mr. Robert reminded his audience that housing and urban planning are closely connected and must be part of an integrated global review. Moreover, Quebec is an exceptional case since nearly half of its population is concentrated in the Montreal Urban Community. But, he emphasized, "we must not forget the people living in mid-size cities and in rural areas. This is why the solutions to cope with the aging of society will necessarily vary depending on the categories involved."

In conclusion, Mr. Robert said that it will be necessary to grant equal importance to studying the adaptation of housing units as well as the adaptation of the residential environment to ensure that the expected results will meet the needs and aspirations of seniors. All levels of government, as well as the various interested agencies, both public and private, must co-operate in the establishment of programs for seniors. "This represents one of the first barriers to be surmounted," stated Mr. Robert, "if we hope to meet the challenge presented by these changes in the demographic make-up of society."

After the panelists had finished their presentations, questions and comments were invited from participants.

One participant expressed concern that the independence of seniors is reduced by transportation problems (poor urban transit service near low cost rental housing projects) and architectural problems (scarcity of access ramps and overly restrictive standards for adapted transportation). Mr. Monet agreed that it is difficult to find lots, for low rental housing projects, that are both financially affordable and located near services. Pressure is currently being brought to bear on Montreal's urban transit authority (STCUM) to set up a local shuttle service to serve the low rental housing projects for seniors.

In reply to a participant who asked about the city's intentions concerning the Glen Switching Yard, Mr. Monet replied that the city wanted to set up a mixed zone. That is, an area that is both residential and commercial, and where social housing would coexist with private housing. Although this is a very controversial issue, the city would like to see an environment where various client groups would live together to avoid the formation of any type of ghettos for seniors.

One participant said that she was concerned by the fact that most programs deal with new housing to the detriment of programs to adapt existing housing and community spaces for seniors. Mr. Monet agreed that the priority that has been identified through public consultations is the adaptation of existing units. This is a short term priority, excluded from the urban planning scheme, and one that will be sent up to the Executive Committee of Montreal for consideration.

At the present time there exists a strong demand in the Côte-des-Neiges and Notre-Dame-de-Grâce area for services for seniors and for cultural communities. An emergency program, which represents enormous investments, is currently being developed in the Côte-des-Neiges district. Negotiations are continuing with the school boards and

private promoters to develop socio-cultural and athletic facilities in premises that otherwise would not be available for use by community groups. Mr. Monet pointed out the case of a synagogue that is rented by the city and which will be used for these purposes.

In reply to a participant, Mr. Robert explained that the integration of seniors is already taking place in some countries. The low cost rental housing projects in these countries are part of an integrated program. That is, "in these projects one finds low cost rental housing, housing co-operatives and, lastly, other units that are rented on the private market. All these people mix without any segregation and there is complete integration, both on a social and an age level. Seniors living in the projects do not complain because they feel integrated into the community as a whole. Examples of integrated housing communities can be found in Holland and Sweden, and these experiments are proving to be extraordinarily successful."

Mr. Monet added that the priority that was identified in the social housing consultation was for increased diversification. At the present time, there is a proposal for modification of the low cost rental housing projects to install services on the ground floor. Mr. Monet admitted, however, that this idea is currently meeting opposition in Quebec City and in Montreal since it would be necessary to redefine the budgetary envelopes. The same is true for the provision of community services.

Recommendations:

- that governments agree on a better allocation of resources to promote the independence of seniors. The example was given of access ramps usable by everyone, not only seniors;
- that the number of seniors served by urban transit be increased by changing the bus routes so that they go by residences for seniors, and by easing standards concerning access stairways (if there are more than two steps, for example);
- that a permanent pressure group, not subject to government change, be created to ensure the continuity of community action for a habitat which is better adapted to the needs of seniors including, for example, the continued integration of services in existing programs;
- that reconstruction (renovation) be promoted and that land use be optimized, always considering the quality of life, in the neighbourhoods that are already well served by stores, community services, transportation networks, parks, and health services; and
- that the whole idea of a neighbourhood unit be reviewed to improve the quality of life of seniors. For example, planners should not be preoccupied solely with the adaptation of the housing unit but should also consider the physical environment in which the unit is located. This is where the services necessary to support the independence of seniors will be located.

Workshop A3

"The Financing of Social Housing Units: A Shared Responsibility"

Chairperson:	Pierre Shooner Administrator
Speakers:	Paul Angers Vice-President, Operations Quebec Housing Corporation
	Claude Legault President - General Manager Régie des rentes du Québec (Quebec Pension Plan)
Reporter:	Robert Chagnon Consultant in Administration Robert Chagnon and Associates

In this workshop, the panelists explored the following three questions: What will become of government programs facilitating access to housing for seniors? What planning has been done in the area of housing for low-income seniors? What are seen as the future prospects for non-profit organizations? They also provided an overview of existing government programs, and introduced new types of non-profit financing using Quebec Pension Plan (QPP) funds.

Paul Angers, Vice President, Operations of the Quebec Housing Corporation (QHC) pointed out that in Quebec there are approximately 680 000 people 65 years of age and older, or about 10 per cent of the population. Seniors live in 400 000 households, and about half of them are homeowners. Mr. Angers stated that, "Demographic projections allow us to foresee considerable growth in the 65 years of age and older group to over a million people in 15 years. At that time, seniors will make up about one-fifth of the total population of Quebec!"

Mr. Angers said he believes it to be characteristic of the 65 years of age and over group that their financial situation is fragile although this has improved over the past few years. The Old Age Income Security benefits, he explained, provide seniors with an income 36 per cent higher than that provided by the highest social welfare benefits. "We can only rejoice to see our seniors provided with a level of income that is above the subsistence," he added. This explains why, in spite of the large increase in the number of seniors, they form a steadily decreasing proportion of low-income households. The proportion of seniors living alone with low incomes has decreased, going from 25.7 per cent in 1979 to 18.3 per cent in 1986.

In Mr. Angers opinion, despite these statistics, this group of seniors are the very ones experiencing the most serious financial problems, since 60 per cent of them spend over 30 per cent of their income on housing. This is a situation that is particularly true of seniors who are tenants.

According to Mr. Angers, this group, which is growing rapidly in number, will force all levels of government to establish an increasing number of services designed to compensate for their loss of independence, as

well as to compensate for their worsening financial situation.

Mr. Angers said he believes that this fact highlights the objectives to be sought in the area of housing. Given the demographic explosion, it is necessary, first of all, to maintain people at home. In this regard, the QHC has conducted a pilot project with the Department of Community Health at the Montreal General Hospital in order to evaluate the problems of adapting existing housing to the needs of seniors.

The Corporation also subsidized an experiment designed to encourage homesharing by a senior and a younger person, who, in exchange for room and board, provides assistance and support to the senior.

Mr. Angers acknowledged that these two projects are limited, but they hold hope for the future. The increased popularity of remote control surveillance services which provide uninterrupted security to the person at home also represents a step in the right direction, according to Mr. Angers.

Another objective of QHC is to design buildings and units that make it possible to cope with a "progressive evolution towards loss of independence" that is experienced by many seniors. Since 1989, QHC has approved the construction of over 400 units for seniors who are in danger of losing their independence. Built by non-profit organizations and community groups, these units offer basic services that are provided by the same organizations. The Corporation itself has also undertaken to build homes that are adapted to the needs of this client group.

Mr. Angers stated that all buildings constructed with financing from QHC that are intended for seniors will reflect their present and future needs, including larger community spaces, brighter lighting, signs enabling easier identification of the various floors, and universal accessibility to the building and to the units.

QHC does not intend to take the place of the Department of Health and Social Services, but it does want to facilitate, in its buildings, the provision of health and community services designed to extend for as long as possible the independence of seniors. To this end, a new architectural program has been implemented on an experimental basis in at least three buildings. Mr. Angers stated that QHC has undertaken to identify in its existing housing stock of some 32 000 low rental housing units for seniors, typical adaptations that could be carried out to meet seniors' needs. Lastly, and still on an experimental basis, the Corporation is encouraging the development of garden suites. These are small portable units intended for one or two seniors that are set up on a lot belonging to a child or to a close relative.

QHC is concerned that seniors have access to affordable housing. At present, there are two means of providing housing assistance to seniors: low rental housing projects, and a shelter allowance. As far as the low rental housing projects are concerned, Mr. Angers said he was very pleased with the results that have been obtained by the program in Quebec. Out of 55 000 low rental housing units administered by the Municipal Housing Boards, nearly 60 per cent are intended for seniors. On the whole, nearly 38 000 senior households are living in quite acceptable housing conditions without having to spend over 25 per cent of their income on housing. The average rent paid is $240 per month.

The Logirente Shelter Allowance Program provides 40 000 other households with an average of $700 in assistance each year. Mr. Angers said that he is very proud that the Quebec government has been successful in financially assisting 40 per cent of senior tenant households.

Mr. Angers insisted on the necessity of having seniors themselves participate in defining the services which are intended to promote their independence. He stated that, "seniors are not one homogeneous group and this means that their needs and their priorities are never exactly the same as those of the remainder of the population. Nor should these needs and priorities be defined by specialists in their stead." In his opinion, it is necessary to promote self-help services using the resources of seniors themselves and to avoid condescending and paternalistic approaches.

Claude Legault, President and General Manager of Régie des rentes du Québec, said that it is virtually impossible to examine the shelter problems without taking into

consideration the financial needs of seniors. Those people lacking financial means can use state and other "stopgap" programs. But it must be remembered that, for another part of the population, obtaining shelter does not constitute a financial problem. Shelter must therefore be looked upon in a global context "so that one can find solutions." He explained that, "Once the solutions are found, we will be able, using state support programs, to make up for the limited possibilities of certain people."

Basic shelter needs are the same for all seniors, claimed Mr. Legault. "These involve security needs and needs associated with the loss of independence." This need for security seems to have been satisfied judging by the number of apartments for seniors which have been built over the past few years. This type of establishment, however, does not meet all the expectations of seniors. In addition, once seniors start to lose their independence as a result of lessened abilities, the problem of shelter is revived. In Mr. Legault's opinion, the inevitability of institutionalization is only postponed.

Mr. Legault discussed projections of the number of people who will be losing their independence in a few years time. "Demographers can give us a rather accurate idea of this situation," he stated. "This problem has to be studied now and we have to think about what can be done so that these people do not stop living once they have to enter an institution. How does one avoid uprooting them, for example?" he asked rhetorically.

According to Mr. Legault, it would be necessary to build integrated housing facilities or to use existing units. This would mean that, in the location where seniors chose to live, the services of a nursing home would be available. When seniors start to lose their independence, they would need only to move up or down a few floors or down the street. This would make it possible for seniors to receive more care while their environment would remain the same.

Mr. Legault then discussed the financing of such projects and pointed out that three million people contribute to the Quebec Pension Plan each year. Among those, one million have additional private retirement plans that control billions of dollars that are invested for profit. These profits, he continued, are used either to decrease the costs of the retirement plan or to provide the contributors with an improved retirement. "What would happen if a portion of these funds were invested in integrated housing complexes? Of course the rate of return might not be as good, but it would not be zero," he said.

In conclusion, Mr. Legault said that he is of the opinion "that it certainly should be possible to develop something, when some $30 billion are invested in companies in Canada, and elsewhere." He suggested that his proposal would make it possible to please everyone concerned and would assist all levels of government with the provision of seniors' housing. Mr. Legault said that he thought that this idea should be studied further.

Recommendations:

- The Logirente Shelter Allowance Program needs to be improved to make it more comparable with the Low Rental Housing Program.
- More two bedroom units should be built to encourage homesharing among adults 55 years of age and older.
- Private retirement plans represent a major financial potential that could be utilized to assist with the financing of seniors' housing.
- Integrated housing projects including low rent projects, private residences, and nursing homes need to be designed to fulfil seniors' special housing needs.
- The provision for life-time care and other services must be made in order to make it possible for seniors to remain in their home environment for as long as possible.
- The participation of non-profit and volunteer organizations, in co-operation with QHC and CMHC, must be solicited in order to assist in the provision of housing, including public housing.

Workshop B4

"Alternatives to Current Home Support Services: Involvement of the Community"

Chairperson:	Marguerite Hogue-Charlebois National Advisory Council on Aging
Speakers:	Gilles Paquette General Director Fédération des coopératives d'habitation populaires des Cantons de l'Est
	Jules Pichette President Sherbrooke Home Service Co-operative
	John D'Ermo Co-ordinator Notre-Dame-de-Grâce Seniors' Council
Reporter:	Gérard St-Jean Research Officer Senior Citizens' Federation of Quebec

To make it possible for seniors to remain in their homes and to "age in place" a structured framework is necessary to provide home services. The panelists in this workshop offered alternatives to current approaches.

Gilles Paquette, General Director, Fédération des coopératives d'habitation populaires des Cantons de l'Est, observed that the first co-operative reserved for people 55 years of age and over was established 10 years ago in the Eastern Townships. Today, the region has more than 200 units in seven separate co-operatives. The residents, who are also collectively the owners of the building in which they live, are now 65 years of age and older and are increasingly interested in obtaining services in order to continue to live in the co-operative.

Mr. Paquette said that, as the demand for services grew within the housing co-operatives, residents sought to use the same co-operative concept to provide the services, as was used to govern the collective ownership of the building. According to Mr. Paquette, there are three ways to deliver home services: through government, private profit-based companies, and co-operatives.

In the Eastern Townships, a home service co-operative project is in its early stages. This project, according to Mr. Paquette, will make it possible to deliver home services under the authority of the users.

Jules Pichette, President of the Sherbrooke Home Service Co-operative, pointed out that for the ten per cent of seniors needing home support services, only one per cent are actually served.

The Sherbrooke Home Service Co-operative was founded on 1 May 1989 and expects to become fully operational in the near future. The co-operative has received assistance in obtaining start-up capital from community organizations, from the federal government, as well as from the provincial government. Two hundred members have already been recruited.

The services offered by the co-operative will be those requested by a majority of the members of the organization. These seniors will not look after the provision of home service themselves; teams of workers will be responsible for this. It must be remembered, Mr. Pichette pointed out, that this co-operative is formed by seniors who have chosen to provide themselves with these services using the means that they deem appropriate.

John D'Ermo, Co-ordinator of the le Conseil des aînés et des aînées de Notre-Dame-de-Grâce (The Notre-Dame-de-Grâce Seniors' Council). The services are "Action transport" (Transportation Action), "Coup de main" (Helping Hand), and "Bricolage" (Minor Repairs).

"Action transport" is a service offered by volunteer drivers providing seniors with transportation to their medical appointments. Ninety-five per cent of the drivers are themselves seniors. "Coup de main" makes it possible for seniors to hire competent and reliable workers to carry out general maintenance work on a regular basis at inexpensive rates ($5 to $6 an hour). "Bricolage" is a service provided by volunteer "carpenters" who design and build wood accessories intended to facilitate the daily activities of seniors or people with disabilities. All these articles are sold at very low prices.

Mr. D'Ermo said that the "Bricolage" volunteers are seniors who work in co-operation with the hospitals and the rehabilitation centres and with the occupational therapist in the NDG-Montreal-West Local Community Services Centre. The volunteer workers build standard articles but can also meet particular needs. Moreover, a volunteer spends a half day per week with the occupational therapist to design articles to assist users to overcome particular problems.

Until recently, the senior volunteer carpenters built the accessories at home. Since April 1990, the volunteer workers have obtained free access to the carpentry workshop in a secondary school in the area, which will make it possible for them to increase production. Volunteer workers also go to seniors units to install support bars in bathrooms. Last year, over 250 wood accessories were manufactured. Mr. D'Ermo added that this is a non-profit program, with the price of the articles covering only the price of the wood.

Mr. D'Ermo described a few of the articles including a bench-stool for use in the bath, extended tongs to avoid having to bend down, special water taps, and a device to hold a key for people suffering from arthritis. The goal of all these services is to make it possible for seniors to remain independent in their homes for as long as possible.
Mr. D'Ermo concluded by pointing out that the objective of the Notre-Dame-de-Grâce Seniors' council is to improve seniors' quality of life.

After the panelists had finished their presentations, participants asked questions and made comments.

The participants' questions dealt with the implementation and the operation of the Home Support Services Co-operative. Participants wanted to obtain a document explaining the development of such a project. Other participants showed much interest in the wood articles that Mr. D'Ermo displayed, and several wished to obtain some. Several participants observed that seniors can, together, organize themselves effectively.

Recommendation:

- In order to improve accessibility to home support services delivered by co-operatives, government programs should be established to ensure access to start-up capital and to provide financial assistance to carry out the required feasibility studies.

Workshop C4

"New Types of Residential Projects"

Chairperson:	François Bernier Analyst/Research Services Provincial Association of House Builders of Quebec
Speakers:	Daniel Moisan Analyst Pierre Bélanger Plus
	Nathalie Duhamel Director Centre Berthiaume Du Tremblay
	Yves La Rocque President and General Manager Habitat 55 Plus Inc.
Reporter:	Denyse D'Amours Administrative Assistant Building Directorate Quebec Housing Corporation

This workshop provided a general overview of the various types of multi-unit buildings that are available for seniors. These include apartment buildings, hostels, hospitals, nursing homes, and integrated complexes. The panelists concluded that, in the future, a large range of choice in housing types must be made available and two new types of housing for seniors were discussed.

Daniel Moisan, an Administrative Assistant with the Quebec Housing Corporation (QHC) provided an overview of the various types of housing for seniors that are currently available and discussed future trends in types of buildings being offered by private enterprise. The various types of seniors' apartments include:

- Apartment buildings offering self-contained units, the rents for which do not cover the provision of services. The types that are already available include condominiums, rental units, public housing, sheltered housing, and mobile home parks.
- Hostels that provide bedrooms or suites, as well as certain services including meals, linen, and medical supervision. This category includes room and board residences, such as Abbeyfield type housing.
- Hospitals, nursing homes, and long term care hospitals where the person lives in a bedroom and benefits from health care.
- Integrated housing projects that provide self-contained units or suites in a complex that offers various services. For example, retirement villages and life-care communities.

Based on surveys, research work, and market studies, Mr. Moisan identified the following trends:

- the development of new types of housing specifically designed for identifiable groups of people such as seniors;
- the development of integrated housing complexes and villages;

- the development of low-cost homes in order to reduce occupancy costs;
- co-operation between public and private organizations to provide health care and other services for seniors living in private residential complexes;
- the development of housing projects by companies and volunteer organizations for their own retired people;
- the gradual elimination of "amateurs," leaving the field free to competent people and organizations specialized in housing for seniors; and
- the reduction in the size of housing projects with a growing emphasis on projects with less than 100 units.

Nathalie Duhamel, the Director of the Centre Berthiaume Du Tremblay, provided background information on the Abbeyfield housing concept and listed the pilot projects that exist in Canada. She also described methods of financing, management, the participation of the tenants, and the external volunteer resources that are used to provide services.

Developed in England about 30 years ago, Abbeyfield housing is defined as a homesharing model in which sheltered residences are grouped together, each with eight to ten seniors in residence and with a live-in housekeeper or resource person. Residents usually have only slight socio-physical problems.

Each dwelling is a large single-family house, renovated to allow the tenants to enjoy privacy while sharing the facilities. Located in a residential district, the house welcomes seniors from the neighbourhood who wish to continue living in the area. This means that residents of an Abbeyfield house are able to live a "family" life while keeping their independence, and taking advantage of the security and assistance of a full-time resource person.

This resource person is the essential key in the Abbeyfield house concept and is paid for by the organization that owns and operates the house. The resource person acts as a co-ordinator and houskeeper, provides support in some cases, does the shopping for the tenants (80 per cent are women with an average age of 81 years), prepares their meals, and lives permanently in the house.

Mrs. Duhamel pointed out that there are over 1000 Abbeyfield homes in England. The first one was opened in 1956, and Abbeyfield corporations exist in Australia, Holland, and in South Africa. In Canada there are six houses, four of which are in British Columbia and two in Ontario. Whereas in England the government provides public funds for this type of housing, in Canada the financing is completely private. The average monthly rent per resident is $700, services included. The houses are managed by local non-profit corporations made up of volunteer professionals, religious and financial institutions, and the residents. Mrs. Duhamel said she hoped that the use of the concept will expand in Canada and that all levels of government will become interested in providing funding.

According to **Yves La Rocque**, President and General Manager of Habitat 55 Plus Inc., 60 per cent of seniors from 55 to 64 years of age own their homes. Mr. La Rocque then cited a study that showed that a large number of these homeowners would prefer to leave their homes because they have become too difficult to maintain. These homeowners refuse, however, to compromise on the comfort, privacy, and security afforded by continued residence in a single-family home. The Seniors' Community concept of Habitat 55 Plus Inc. offers an alternative to these people because it is based on maintaining the quality of life, good relationships between residents, and on fulfilling the real needs of people 55 years of age and older for whom the project is exclusively designed.

To ensure that Habitat 55 Plus remains a seniors only complex, those responsible for the project sell the house but rent the land under a 99 year lease, the terms of which do not exclude the possibility of contracting a mortgage or of selling the house. In the latter case, however, Habitat 55 Plus Inc. reserves the "right of first refusal." This means that once a purchase offer has been accepted by the vendor, Habitat 55 Plus Inc. may, if the purchaser does not meet the eligibility criteria of the Seniors' Community, purchase the house at market value, and sell it to an eligible person.

The first project of this type was

organized in Lavaltrie and it includes about 100 small single-family houses that will soon be supplemented by a community centre which is designed according to the wishes of the residents.

Recommendations:

- That the federal and provincial governments demonstrate a real and determined effort for better co-operation with the private sector, and with community organizations. This effort would include the elimination of "ambiguities" or contradictory rules that impede the development of new types of housing projects.
- That the government publish an official inventory of the various housing options offered to seniors and that this be done as part of providing a consultation service.
- To ensure expansion of the use of the Abbeyfield housing concept, QHC should produce an information brochure for groups wishing to use this type of seniors' housing in their neighbourhood. Also, CMHC and QHC should provide financial support for this option.
- That governments develop legislation to make it possible to set up various types of housing, such as Abbeyfield housing in areas zoned for single-family houses, just as they have facilitated the development of housing for disabled persons in these areas.

Workshop C5

"Integration of Services in Existing Residential Projects"

Chairperson:	Jacques F. Paquet General Manager Verdun Municipal Housing Board
Speakers:	Lily Shatsky General Manager Jewish Support Services for the Elderly in Montreal
	Ghislain Aubin General Manager Les Habitations populaires Desjardins du centre du Québec
	Alain Déry Program Officer Department of Health and Social Services
Reporter:	Danielle Maltais Gerontology Program Department of Community Health Montreal General Hospital

In this workshop details about two residential projects operated by non-profit organizations were examined. Both projects allow seniors to "age in place" by providing support services for the senior tenants. These services include the organization of community meals, daily supervision, and the provision of homemaker services. The services for seniors provided by the Quebec Department of Health and Social Services were also discussed.

Lily Shatsky, the Director of Jewish Support Services for the Elderly in Montreal, began her presentation by pointing out that, according to statistical forecasts, by the year 2050, 25 per cent of the Canadian population will be in the senior category whereas at the present time, 23 per cent of the Jewish community has already reached this age.

It is this situation that explains the necessity for the Jewish Community to develop effective means of meeting the growing needs of its seniors. This is also the objective of the Jewish Support Services for the Elderly (JSSE) organization. The mandate of this non-profit organization is mainly to provide services to supplement those already provided by the public sector.

Mrs. Shatsky explained that moving seniors from the neighbourhood with which they are familiar creates psychological disruption. To alleviate this problem, her organization has set up a new program, the Caldwell Terrasse Housing Service. This service provides low cost rental housing for the Jewish community. Residents who find they are losing their ability to maintain their independence have access to two levels of service. At a cost of $250 per month, they can ensure they have seven noon time meals, a maintenance and laundry service every two weeks and round the clock surveillance. The

second level of service, which costs $40 per month, includes all the services above with the exception of meals.

Mrs. Shatsky concluded by saying that, during the program set-up period, she and her agency are monitoring the needs of seniors whom they expect to be their future clients. They are doing this so that they will be able to accurately measure the effectiveness of the program and its impact on the members.

Ghislain Aubin, General Manager, Les Habitations populaires Desjardins du centre du Québec, explained that his project developed from the need to renovate seniors' housing units in the Trois-Rivières region. He added that this was the first time that the Desjardins Movement had participated in the establishment of a residence for seniors, by approving a housing development fund.

In fact, the "Habitations populaires Desjardins du centre du Québec" network had just built its first residence that included the provision of care and services for seniors. This is the Christ-Roi Residence, a former monastery located on Notre-Dame Street in Shawinigan. It has 55 units which, according to Mr. Aubin. are rented at approximately $200 per month less than a non-subsidized, non-profit corporation would charge.

Among the services provided are a permanent co-ordinator, a dining room offering three meals a day, and a homemaker and nursing service. Each of the floors has a common room and, in the basement there is a community hall as well as a dining room and a kitchen.

After only two months of operation, the 55 units were occupied and there were about 25 names on the waiting list. The average age of the seventy residents is 80 years and they have access to care and services provided by 16 employees. The average cost of the units, including the provision of services, is $760 per month.

Considering that in the Mauricie/ Bois-France and Lanaudière region, over 1300 units of seniors' housing have been built, Mr. Aubin said that his organization also has the objective of developing an integrated network of residences. This network would make it possible to provide a greater range of housing and services so as to fill the needs of seniors with a variety of lessened abilities. It is anticipated that soon, each of the residents will be provided with a unit that is adapted to his or her needs, regardless of the senior's physical condition. Mr. Aubin added that the Christ-Roi Residence is an important step in attaining this objective.

Alain Déry, a Program Officer with the Quebec Department of Health and Social Services, began his presentation by explaining to the participants that he had worked for some years with the Quebec Housing Corporation (QHC) before joining the Department of Health and Social Services. The degree of co-operation between the housing sector and the health and social services sector was minimal at that time. Since then, these two organizations have begun to discuss their respective problem areas.

Mr. Déry pointed out that early in the 1980s, the Department of Health and Social Services observed that some seniors could manage very well living in a low cost rental housing project rather than in a nursing home, which was much more expensive. He noted that, at that time, QHC was basing its programs on the construction of low cost rental housing projects for seniors.

QHC's client group was, however, aging and now show signs of decreased independence. It soon became necessary to decide who would provide services for seniors who had lessened abilities, while, at the same time, fewer and fewer nursing homes were being built.

"At that time everybody seemed to be talking about taking seniors out of institutions," noted Mr. Déry. "Today, even if these problems remain, we are talking more of postponing the institutionalization of seniors. To do so, we are trying to come up with various options to promote the maintenance at home of seniors showing a slight loss of independence," he added.

During the 1970s, the number of shelter facilities grew substantially but unequally throughout Quebec. Mr. Déry reminded the participants that, at that time, most of the people living in nursing homes were in good health and considered this type of shelter as an improvement in their quality of life.

As the population aged rapidly, this situation quickly changed. At the present

time, on the average, the residents of nursing homes require 2.5 hours per day of nursing care and personal assistance. This is why, in 1982, his Department proceeded with the systematic implementation of regional orientation and admission mechanisms for this client group. These mechanisms made it possible to better co-ordinate the resources and assisted in preventing the institutionalization of too large a number of seniors.

With larger numbers of seniors "aging in place," it has become necessary to develop support measures for both individuals and families. Mr. Déry emphasized that the objective was not to keep people at home at all costs. The goal of "aging in place" is to provide a diversity of services that make it possible for seniors to choose for themselves, depending on their particular needs.

Mr. Déry noted that the expansion of programs that provide in-home services has resulted in a gradual increase in home support budgets. "We have also set up various day programs, rehabilitation units, ambulatory and psycho-geriatric teams, and various forms of support and relief systems," he added.

The regular home support programs provide assistance for a senior's daily activities. Available over an average period of two to three weeks, these services are offered by the 156 Local Community Services Centres throughout Quebec.

SIMAD, a new intensive home support service program, provides temporary or permanent services to people suffering a more serious loss of independence in order to avoid hospitalization.

The day centre and day hospital programs provide activities of a preventive and therapeutic nature. They provide transportation for seniors from home to the hospital or to the day centre where they have access to the functional and social rehabilitation activities. These include nursing and medical care as well as a meal service. The functional rehabilitation units provide a multi-disciplinary approach, the goal of which is the maximum recovery of independence, for example, of people that have suffered strokes.

The temporary housing program makes it possible to provide shelter in a nursing home for up to a few weeks, for seniors who are in emergency situations, or who are in a period of convalescence, or who need supervision while their situation is improving. This program also makes it possible to provide a respite for families who have been housing and taking care of their seniors.

The Department also finances community organizations that provide supplementary services. This network is based on other types of resources such as foster families or residences and garden suites.

Mr. Déry explained that the public hearings that have been taking place since January 1990 as part of a parliamentary commission, have made it possible to emphasize the necessity of reinforcing the preventive measures and of no longer counting solely on the public sector to ensure the health and well-being of the Quebec population. The capacity of families and community groups to take on this responsibility themselves and to be innovative has been demonstrated, explained Mr. Déry.

Lastly, all the sectors of the population, public, private and non-profit, will have to participate in finding and implementing diversified solutions to the problems presented by an aging population. The Department of Health and Social Services has recently set up a task force to study the situation of seniors' housing and services and to estimate their needs for the next ten years. This group, chaired by the former mayor of Quebec City, Mr. Jean Pelletier, is to table its report in December 1990.

Mr. Déry concluded by assuring his audience that the recommendations formulated during the conference would certainly make a contribution to the deliberations of the task force. He stated that, "we are at a very important turning point with respect to the provision of health and social services."

When the panelists had completed their presentations, questions and comments were accepted from the participants.

One participant was concerned about Mr. Aubin's projection that, given the increasingly large number of clients, the Christ-Roi Residence in Shawinigan will eventually become a nursing home. Who is

going to pay for the services which will have to be added?

Mr. Aubin agreed that this is one of the problems which had been anticipated, but, for the time being, he was not in a position to answer this question. Nevertheless, he stated, talks are underway to establish a partnership association between the CLSCs and the Department of Health and Social Services.

Two participants reacted to Mr. Aubin's answer claiming that this is a poor approach. The CLSCs only provide services on an individual basis and it is not Mr. Aubin's role nor the role of his group to provide services to a nursing home. According to one participant, it would be a better idea to recognize immediately that a turnover of residents is very normal and desirable and that those suffering from major losses of independence must have access to the resources of the public system or even be taken in charge by nursing homes.
Mr. Aubin said he would take note of this suggestion.

Mr. Déry added that the Department of Health and Social Services has opened the door to the possibility that partnerships be set up between organizations or apartment buildings and the public home support services system.

One participant asked Mr. Déry for a few details on a program that provides allowances to individuals and to families, that is being studied by the government. Mr. Déry explained that, for the time being, this is only one of many schemes that are being studied which would make it possible to subsidize people directly in order to allow them to choose and to pay for the services that they need.

One participant asked whether or not the Department of Health and Social Services intends to establish equity between those people who have resources and those without. Mr. Déry pointed out that, in the case of nursing homes, the amount that an individual pays as a contribution reflects the extent of that person's financial resources. Parallel to the network of government subsidized nursing homes, private centres exist for those with more resources. He added that the standards governing the issuance of permits for these private centres are being studied at the present time.

One participant said that while she recognized that seniors must have the right to choose the level and type of services to which they have access, she was concerned by the fact that the Department, although it says it is committed to the principle of accessibility and universality of services, is approaching the private sector to assist in the provision of services. "We should be careful," she warned, "to ensure that the services provided really benefit the senior clients and not the promoters." Mr. Déry agreed that this is one of the many problems to be studied before choices are made. He added that one must also take into consideration the "basket of services" notion, that is, what exactly is meant by "social services."

Recommendations:

- That the Department of Health and Social Services promote the development and the expansion of support services to low income seniors.
- That QHC promote the construction of residential projects with the potential to provide support services for low income seniors.
- That the Department of Health and Social Services, in its reform of health and social services, show prudence in its undertakings with the private and non-profit sectors to ensure that the needs of individuals have precedence over the needs of organizations.

Closing Plenary Session

Chairperson:	Irénée Bonnier, Conference Chairperson One Voice: The Canadian Seniors Network
Guest Speakers:	John Gardiner Member of the Executive Committee City of Montreal
	Vianney Duchesne Director Economic Section, *Le Soleil*
	Paul-Émile Robert Chairman of the Board *Vie Nouvelle*, the Newspaper of the Senior Citizens' Federation of Quebec
	Charles A. D'Amour General Manager Canada Mortgage and Housing Corporation Quebec Regional Office

The closing plenary session of the conference began with a presentation by **John Gardiner**, a Member of the Executive Committee of the City of Montreal, reviewing the avenues to be explored in the future and the questions that society must face to ensure that seniors can "age in place" for as long as they desire. He presented the "Habiter Montréal" (Live in Montreal) document which provides initial reflection on housing in the City of Montreal. In this document, particular attention is paid to seniors, both through a description of their situation and of the measures which are advocated.

Independence of seniors in their housing units can only be achieved when seniors can choose their own housing. The "Habiter Montréal" policy outlines the parameters of two alternatives that contain the essential elements of independence:

- To continue living in the same environment, in the present dwelling.
- To utilize access to real housing options that are adapted to the needs of seniors. These housing options make it possible for seniors to exercise a choice without any constraints when the time comes to move. This, for example, can mean moving into a smaller unit with certain services already built-in such as an elevator. This unit may be in the same neighbourhood or in a different district but it must provide the general and specialized services that are accessible for seniors.

Mr. Gardiner stated that the City of Montreal's housing policy has a number of programs that assist seniors faced with a choice between these alternatives. For example, to make it possible for seniors to remain in their current dwelling, the policy proposes that low-income seniors be allowed to defer payment of their property taxes until they move or sell their houses.

In addition, to assist seniors to live in communities with a good supply of general and specialized services, "Habiter Montreal" proposes to relax the zoning laws to enable the addition or conversion of buildings that will contain the services that allow seniors to "age in place." Mr. Gardiner added that Montreal will create a "sheltered district" as a pilot project by planning and co-ordinating, with other government and community agencies, the provision of services for its

increasing numbers of seniors.

This housing policy also deals with the problems of demolition, renovation, and conversion of units that force seniors to move. Various legal mechanisms are being studied that will monitor the conversion of rental units to condominiums, in order to protect those tenants who do not wish, or who are unable, to purchase their own unit.

Mr. Gardiner pointed out that seniors are often unaware of the various residential programs that exist and ignore the range of affordable units that are available. At the present, these include co-operatives, and low rental housing projects. To solve this problem, the city will implement a housing referral service that will inform seniors and which will facilitate the task of finding solutions to their residential problems.

Vianney Duchesne, the Director of the Economic Section of *Le Soleil*, stated that, in his opinion, "the cards are all stacked against the aging population." In his view, all levels of government are withdrawing from their social responsibilities and this means that many social programs are threatened. This means, he added, "that we must not wait for the politicians to define a new social contract."

Cuts in the budgets of various social programs, increases in the value of property taxes to assist school boards, and the reduction in credits allocated to urban transportation, are all policies that have had a direct impact on seniors. Increases in property taxes are a very serious problem for retired people. Consequently, many seniors find they "must sacrifice the quality of life that they enjoy, while others are forced to leave their homes."

This problem is a crucial one, since half of the seniors who are 65 years of age own their own homes. These people want, at practically any cost, to keep their own home and to be allowed to "age in place." Of course, governments are investing in housing, original programs are set up but they all have the same defect: a lack of funds. According to Mr. Duchesne, at the federal as well as the provincial level, people are being fed illusions with reference to housing.

The solutions to this problem are already part of government policies, stated Mr. Duchesne. These include land tax credits, Logirente rent supplements, deferred property taxes, garden suites, homesharing and all the others. "The list is without end but the budgets are without funds," he added.

Since everyone agrees that it is desirable to remain independent as long as possible and to continue to live in one's own home, it is necessary that realistic gerontological services be provided. The goal of these services must be to keep people living at home. This, according to Mr. Duchesne, is the most human and most economical solution to the problem presented by an aging population.

Mr. Duchesne said that the public should be aware of the costs of the various types of seniors' housing that are available. He noted that

- a municipal unit costs all three levels of government an average of $4000 per year over and above the rent paid by the tenants;
- long-term hospitalization, costs an average of $100 000 per person and short-term hospitalization, $44 600;
- a person in a nursing home pays an average of $10 000 per year and $13 300 more is required in government subsidies;
- in contrast, the annual cost of intensive home care service has been evaluated at $7000 to $8000 per person, and of regular service, at $1175.

These figures, stated Mr. Duchesne, show that supporting seniors in their homes is the least expensive option for providing care. The home support policy has existed in Quebec for a decade, but too many seniors are still losing their independence by being institutionalized instead of being provided with the support they need to remain at home.

Mr. Duchesne urged seniors to have their rights respected in spite of the obstacles that still exist. In the opinion of Mr. Duchesne, these include economic factors, an absence of political will, the refusal by municipalities to recognize seniors' problems, inequities in the taxation system, the absence of a national housing policy, increases in the cost of social programs, and the growing

numbers of seniors. Despite these negative factors, Mr. Duchesne emphasized that he believed that seniors still have an important role to play in society.

Mr. Duchesne concluded his presentation by saying, "if you cannot convince your representatives of the validity of your claims, take their place, the Senate doesn't have a monopoly on grey power. And in any case, you have to understand one thing: the worst that can happen to you is that you might do better."

Co-operation among seniors' groups is a subject that is very important to **Paul-Émile Robert**, Chairman of the Board of *Vie Nouvelle*, the Newspaper of the Senior Citizens' Federation of Quebec. He noted that, over the past few years, a great many battles have been successfully waged with the assistance of many groups of seniors. In his opinion, this is the logical way to proceed.

Mr. Robert said he is convinced that the success of the efforts made in support of seniors' housing is a result of co-operation between the government authorities responsible for seniors' issues, builders, suppliers of funds, and also seniors' representatives. He stated that it is logical that seniors participate in the development of housing programs designed for them.

"Governments must understand that seniors exist and that they are increasingly numerous," he emphasized. They represent 10 per cent of the Canadian population today and will represent over 15 per cent tomorrow. According to Mr. Robert, there are very few groups with numbers of this magnitude.

If seniors were members of the committees developing government policies, they should be able to remind officials that seniors wish to age in place for as long as possible and receive the assistance necessary to maintain the independence to which they are entitled.

In conclusion, Mr. Robert challenged seniors' groups to get together and work together in areas that affect seniors directly. This is the only way to obtain tangible results. He requested that government take into consideration the existence of seniors in the development of their policies and emphasized that seniors are ready to work with all levels of government to decide on and carry-out suitable policies that will increase the amount of seniors' housing that is available. Mr. Robert added, "do not forget that when the construction industry is booming, everything booms."

In his closing speech, **Charles A. D'Amour**, the General Manager of the Quebec Regional Office of Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), expressed how happy he was to see people working in housing, social services, and health care, uniting their efforts with those of seniors to find better solutions to the needs of seniors.

He emphasized that this conference is important because it has made it possible to study the needs of Quebecois seniors. The results of the meeting, he continued, will make it possible for each senior to choose the housing solution that best suits his or her situation.

"The projected increase in the number of people 65 years of age and older in the next two decades forces us to diversify the choices immediately." According to Mr. D'Amour, even those who are not yet part of the senior group must assist in this task. "Moreover," he added "it will be necessary to create mechanisms that will make it possible for the ideas and the needs of seniors to be automatically taken into account in the planning of programs involving them." Housing, health, and social services must be integrated in all these programs.

Speaking directly to seniors, Mr. D'Amour asked them to become "the messengers, above all to other seniors, of the new forms of housing available in your communities." He suggested that they must also express what they want to the people in their community, to non-profit organizations, and to the business world, so that the choices being discussed during the conference can become realities in their communities.

Mr. D'Amour then asked non-profit organizations and private industry to remain attentive to the needs and desires of their clients and to implement the new ideas that are proposed to them. As for CMHC and QHC, he said he expected that they will continue to develop new instruments to provide appropriate choices to all seniors. All the sectors must participate in ensuring that seniors enjoy the quality of life that they deserve.

In conclusion, Mr. D'Amour thanked all who participated in the conference. He said that it would become a catalyst to continue a dialogue focused on "the quality of people's lives and not solely on the solution of health, safety and housing problems."

Acknowledgements

Canada Mortgage and Housing Corporation and the Quebec Housing Corporation, co-sponsors of the conference, wish to thank the members of the Program Committee, the guest speakers, and workshop reporters for their contribution to the planning, co-ordination and presentation of the "Housing Options for Quebec Seniors: Independent Living at Home" conference. The organizers also wish to thank the chairperson, Irénée Bonnier, for his leadership and very helpful collaboration. A list of the members of the Program Committee can be found in Appendix A. An index to the speakers is provided in Appendix B. The organizers also want to thank "Le Marché de l'écriture inc. de Montréal" for preparing the proceedings of the conference.

Appendix A

Members of the Program Committee

MRS. MARGARET ASSELS
Westmount Seniors Association

MRS. NICKY AUMOND
Canadian Bankers Association

MR. FRANÇOIS BERNIER
Provincial Association of Quebec Homebuilders

MR. GILLES BÉRUBÉ
Waskahegen Corporation Inc.

MR. IRÉNÉE BONNIER
La Voix, Le Réseau canadien des aînés (One Voice: The Canadian Seniors Network)

MR. MAURICE A. BOULANGER
General Trustco of Canada

MRS. RITA CAMBRON
Senior Citizens' Federation of Quebec

MR. BERTRAND CYR
Royal Canadian Legion

MR. ALAIN DÉRY
Department of Health and Social Services

MR. MICHEL DUGAL
Canadian Manufactured Housing Institute

MR. A.J. EISENRING
Canadian Long Term Care Association

MR. HERB FINKELBERG
Canadian Institute of Senior Centres

MR. ROLAND FORTIER
Senior Citizens' Forum of Montreal

MR. YVAN FORTIN
Confederation of Caisses Populaires and Savings Unions of Quebec

MRS. LOUISE FRANCOEUR
National Advisory Council on Aging

MR. PAUL-MARCEL GÉLINAS
Associations of Retired Department of Education Employees of Quebec

MR. JEAN-LOUIS HAMEL
Trust Companies Association of Canada

MR. JOCELYN JOBIN
Co-operative Housing Foundation of Canada

MR. JACQUES LAPIERRE
Canadian Bankers Association

MR. PHILIPPE LAPOINTE
Senior Citizens' Federation of Quebec

MRS. DANIELLE LAVOIE
Senior Citizens' Forum of Montreal

MRS. ROSE-AIMÉE LEBLANC
Senior Citizens' Federation of Quebec

MR. DANIEL MOISAN
Pierre Bélanger Plus

MRS. EVELYN MCOUAT
National Federation of Retired and Elderly Citizens

MRS. CÉCILE QUÉSSY
Waskahegen Corporation Inc.

MR. FRANÇOIS RENAUD
Quebec Housing Corporation

MR. KONRAD SIOUI
Assembly of First Nations of Quebec and Labrador

MR. ANDRÉ THERRIEN
Senior Citizens' Federation of Quebec

MR. MARTIN WEXLER
Canadian Home Builders' Association
Canadian Association on Gerontology

Appendix B

Speakers' Index

Angers, Paul	Workshop A3
Aubin, Ghislain	Workshop C5
Baril, Shirley	Workshop C2
Beaudin, Daniel	Workshop A2
Bergeron, André	Workshop B1
Bolduc, Mario	Workshop B3
Cambron, Rita	Opening Speech
Casey, Gail	Workshop C2
D'Amours, Alban	Workshop A1
D'Amour, Charles A.	Closing Plenary
D'Ermo, John	Workshop B4
Déry, Alain	Workshop C5
Duchesne, Vianney	Closing Plenary
Dufour, Anne	Workshop C2
Duhamel, Nathalie	Workshop C4
Falta, Patricia	Workshop C1
Gardiner, John	Closing Plenary
Girardin, Pierre	Workshop C1
Gourde, Clément	Workshop B2
Lambert, Pierrette	Workshop B3
La Rocque, Yves	Workshop C4
Leblanc, Rose-Aimée	Workshop B2
Legault, Claude	Workshop A3
Maltais, Danielle	Workshop C1
Michaud-Leblanc, Claire	Workshop B1
Moisan, Daniel	Workshop C4
Mondou, Céline	Workshop B3
Monet, Louis-François	Workshop C3
Monnet-Chartrand, Simone	Conference Opening
Ouellet, Jean-Claude	Workshop A1

Paquette, Gilles	Workshop B4
Piché-Cyr, Claire	Workshop A1
Pichette, Jules	Workshop B4
Picotte, Yvon	Conference Opening
Redway, Alan	Conference Opening
Rialland-Morissette, Yvonne	Workshop B1
Robert, Georges	Workshop C3
Robert, Paul-Émile	Closing Plenary
Robidas, Guy	Workshop C2
Shatsky, Lily	Workshop C5
Tremblay, Rosario	Workshop A2
Trudel, René	Workshop A2

Appendix C

Background Information For Those Interested In Seniors' Housing

Heather Lang-Runtz was commissioned by Canada Mortgage and Housing Corporation to develop the following paper which is designed to provide background information to those interested in seniors' housing in Canada.

Contents

I.	**Introduction**	C-3
	Canada's Aging Population	
	Accommodating the Needs of an Aging Population	
II.	**Housing Assistance**	C-4
	The Role of the Federal Government	
	Federal-Provincial Co-operation	
	Government of Quebec Initiatives	
	Local Government Initiatives	
	Roles of National and Public Housing Groups	
III.	**Housing Options**	C-10
	Options for Staying Put or Aging in Place	
	Options for Living Close to Family and Friends	
	Options for Living with Peers	

I. Introduction

Canada's Aging Population

The single, most important demographic change in North American society is the rapid aging of the population. This will present challenges to both the public and private sectors during the next fifty years.

It is estimated that there are now over three million Canadians aged 65 years and over. The elderly segment is growing at a much faster rate than the rest of the population. The 65 and over population will grow at a very rapid pace during the coming decades, especially after 2011 when the baby boomers enter this age category. It is projected that the number of 75 year olds and over will triple, partly due to increased life expectancy.

Many seniors in the age group 75 to 84 years may begin to need special care and support, while younger seniors may only need health monitoring and supervision at times. The majority in the 85 and older age cohort may require a variety of health care services, including supervisory and dietary, drug therapy, as well as assistance with shelter, income and activities of daily living.

Projections also indicate that those individuals aged 75 years and over will be relying on a relatively smaller and younger population for social supports of various kinds.

Accommodating The Needs of an Aging Population

About 85 per cent of those aged 65 and over manage very well independently, in their own communities. But there are those who do require some external assistance in the tasks of daily living; others may not be able to manage on their own at all.

Traditionally, most of the services provided to older persons have been given by family members, mostly daughters. However, this scenario is changing to a reliance on community services as more and more women join the labour force.

Throughout Canada, attention has been given to expanding and improving community-based services for the elderly. However, the services available from province to province and between communities differ widely.

Home-based services are often subsidized by provincial government health and community/social service departments and are supported by the federal government through the Canada Assistance Plan. Services considered to be home-based can include the following: community medical outreach teams, social workers, discharge planners, acute and chronic home care, integrated home-making for the frail elderly, community-based home support agencies, home help, visiting nurses and therapists, meals on wheels, escort services, transportation and elderly day programs. Community or local agencies can provide information and referral centres, older adult centres and family agencies.

On the other end of the spectrum are long-term care facilities for seniors who require intensive levels of care and supervision. In the residential facility, the resident must be able to function independently; in the nursing home environment, the resident requires at least one and one-half hours of nursing care each day. There is also an increasing movement to develop community facilities so seniors can access various types of programs.

With the majority of seniors preferring to live at home or in settings providing some measure of independence, it has become paramount that sufficient, appropriate and affordable housing be available. In fact, the range of housing options offered or delivered by various public-sector and private-sector groups has increased dramatically in the last 30 years. (A brief synopsis of these options is contained in the third chapter, "Housing Options.")

II. Housing Assistance

The aging of the population combined with a declining mortality rate has serious implications for health, social service and housing providers. With respect to the provision of housing, this demographic picture is posing challenges and opportunities for federal, provincial and municipal governments, as well as for private and non-profit agencies.

The Role of the Federal Government

In Canada, housing assistance to seniors is provided through a variety of instruments ranging from grants and subsidies to non-monetary initiatives. Since the enactment of the National Housing Act (NHA) in the 1940s, the federal government has used its crown agency, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) to administer federal housing assistance programs.

CMHC assists households in need who cannot obtain affordable, suitable and adequate shelter in the open market. The federal housing agency is responsible for administering about 343 750 social housing units and beds targeted to families, older Canadians and special needs groups, including about 7300 index-linked mortgage co-op units. Over and above this, CMHC also provides national direction for the ongoing administration by the provinces of 248 784 public housing units.

In 1990 CMHC will be expending a total of $1.8 billion, with most of this budget earmarked for social housing activities.

Federal-Provincial Co-operation

To improve federal-provincial co-operation, in 1984-85 a consultation process was initiated by the federal government, which included extensive discussions with the provinces and territories. These discussions centred on ways of co-ordinating federal and provincial initiatives, of reducing duplication between the two levels of government and on promoting increased provincial involvement in the planning, delivery and funding of social housing.

This co-operative arrangement benefits both levels of government. The federal government is assured, through enhanced and ongoing federal-provincial co-operation and joint planning, of the most effective use and better targeting of available resources. The provincial and territorial governments are able to better target social housing programs to regional needs.

Global and operating agreements signed with the participating provinces and territories outline the respective responsibilities of each party, conditions for provincial delivery, the financial arrangements (including cost-sharing ratios), specific target groups who must be served by the programs, and detailed program schedules.

All of the assistance provided through these cost-shared programs is targeted to the neediest Canadian households. These core need households either live in physically inadequate and/or crowded dwellings because they cannot afford suitable, adequate housing, or they live in physically adequate, uncrowded dwellings but only at the cost of having affordability problems.

A brief description of these federal-provincial programs follows:

- **Non-Profit Housing Program** — This program is designed to help needy households who cannot obtain suitable and affordable rental housing on the private market. It does this by providing assistance to organizations that agree to supply housing to households in core need. Assistance is available to public and private non-profit sponsor organizations to build or buy housing they will own and manage. Where there is a need, housing can be specifically built for older Canadians who, like other households living in non-profit housing, pay rent according to a rent-geared-to-income scale.
- **Rent Supplement Program** — Assistance is provided to core need income tenants, including seniors, by subsidizing rents in market rental buildings or co-ops that meet CMHC's minimum property standards. Landlords receive the difference between the rent paid by the client and the market rent agreed to; the clients pay rent on a rent-geared-to-income basis.
- **Residential Rehabilitation Assistance Program** — Assistance is in the form of a loan, a portion of which may be forgiven, to enable homeowners in core need to

repair, rehabilitate or improve dwelling units to a minimum level of health and safety.

- **Residential Rehabilitation Assistance Program for Disabled Persons** — Funding for this program is used to assist homeowners or landlords to modify their buildings for disabled persons. Homeowners receive a forgivable loan, the amount of which depends on household income. Landlords likewise qualify for such a loan, provided they agree to place a ceiling on the rents they charge for units that have been modified.
- **Emergency Repair Program** — Contributions are provided to eligible clients living in substandard rural housing for emergency repairs needed to eliminate health and safety risks.
- **Housing for Indians on Reserves** — Both the Non-Profit Housing and Residential Rehabilitation Assistance Programs are available on reserves, with assistance under the latter program the same as in other areas. Under the Non-Profit Housing Program, assistance is provided to band councils and Indian non-profit groups to build housing on-reserve in the form of mortgage insurance on a project's capital costs. Loans are provided by approved lenders, on which the Department of Indian and Northern Affairs (DIAND) offers a ministerial guarantee. Moreover, a write-down to 2 per cent interest is also provided. CMHC delivers the programs while DIAND is responsible for planning and allocating budgets.
- **Urban Native Non-Profit Housing Program** — Assistance is provided to urban native households in core housing need, with special native targets having been set. Earmarked for non-profit rental or co-operatively-owned housing, the assistance is scaled so that tenants pay no more than a predetermined percentage of their household income on rent.
- **Rural and Native Homeownership, Lease-to-Purchase and Rental Program** — Assistance is targeted to eligible families and individuals (those defined to be in core housing need) in rural areas and in communities of less than 2500 people to obtain suitable and affordable housing for ownership or rental purposes. Such assistance ensures that the owners or renters pay no more than a predetermined percentage of their income on shelter costs. Homeowners require a 10 per cent downpayment toward the purchase of a home.

The federal government's social housing programs are also accessed by the homeless: the Non-Profit Housing Program creates permanent units or beds in new and existing facilities, some of which are directed to low-income singles, the unemployed, the working poor and part-time workers; the Urban Native Housing Program involves the creation of new units, including hostels, directed at low-income native households in urban centres; and Rent Supplement assistance is available to assist individual tenants in private accommodation and co-op projects. During the International Year of Shelter for the Homeless (1987), CMHC set aside $1.7 million for research to measure the extent of homelessness, clarify its causes, identify successful solutions and explore new approaches.

Federal Programs Delivered By CMHC

In addition to the federal-provincial cost-shared programs already mentioned, the federal government through its housing agency, CMHC, delivers several other programs and engages in various research and development endeavours. In one way or another, directly or indirectly, these initiatives affect the housing of Canada's older population.

- **Federal Co-operative Housing Program** — In 1986 the current co-operative housing program was initiated on a five-year experimental basis. Using an index-linked mortgage — an innovative mortgage instrument previously untried in North America — assistance is provided to develop security of tenure for moderate-income households unable to access homeownership. Groups eligible for assistance are incorporated non-profit organizations that provide housing for their members, of whom many may be seniors. Interest-free loans, or proposal development funds, up to $500 000 are

provided to develop project proposals. The interest rate is based on the lender's desired real rate of return plus a variable rate, which is adjusted according to the Consumer Price Index.

- **Mortgage-Backed Securities** — Investment certificates similar to government bonds, mortgage-backed securities (MBS) yield higher returns than bonds because they represent interest in a pool of NHA-insured residential first mortgages. The smallest denomination is $5000 (the MBS pool is at least $2 million). Investors are guaranteed an attractive rate of return, high liquidity and monthly payments of principal and interest that are CMHC guaranteed. For issuers, MBS represent a new source of funds for residential loans and an additional safe investment for clients. Potential homeowners benefit from longer-term mortgages and greater stability in the mortgage market. MBS also mean increased consumer confidence and activity in the construction and real estate sectors, both pluses for the residential market. These securities are available to anyone who wishes to buy them, including retired people, through investment dealers, banks, trust companies and other financial institutions.
- **Mortgage Loan Insurance** — CMHC insures the risk to NHA-approved lenders of borrowers defaulting on their mortgages. The borrower takes out a mortgage with an approved lender, and an application fee and a premium are paid to CMHC for mortgage insurance. If a mortgagor defaults and the situation cannot be resolved, the lender acquires the property through legal action. Following the transfer of the title of the property to CMHC or a deficiency sales process, the lender makes a claim on the Mortgage Insurance Fund to cover defined losses. NHA insurance facilitates access to homeownership for all Canadians by enabling the purchase of a home with a 10 per cent minimum downpayment.
- **Research and Development Initiatives** — Over and beyond these direct subsidy and mortgage programs that seniors can access, CMHC also provides 'less obvious' assistance in a myriad of ways. In particular, CMHC has undertaken a variety of initiatives, several in collaboration with provincial housing agencies and the private sector, that are designed to contribute to extending the range of housing choices for older Canadians including: a biennial housing awards program, demonstration projects (e.g., garden suites), developing several research and simulation models for forecasting trends, publishing a wealth of research material and implementing research studies.

These initiatives are not administered in isolation. CMHC's housing research committee, comprising federal, provincial, municipal, non-profit organization and industry representatives, meets twice a year to discuss housing research in Canada. Its main objectives are to identify housing issues, exchange views on directions and priorities so that limited research resources can be focused on key issues, stimulate investment in research and development and minimize research duplication.

Other Federal Programs

- The **Veteran's Independence Program** administered by Veteran's Affairs is directed to veterans to help them maintain or improve their quality of life. Specifically, funds are given to assist them to remain healthy and independent in their own homes and communities.
- Through the **Canada Assistance Plan**, administered by Health and Welfare, the federal government shares with the provinces and territories the cost of assisting persons in need, including seniors. Assistance may include food, shelter or care in nursing homes.
- The **Seniors' Independence Program** funds non-profit groups that are organizing projects intended to improve seniors' independence and quality of life.
- In addition, under the **Established Programs Financing and Equalization Programs**, an intergovernmental funding arrangement has been established for such things as hospital insurance, medicare and extended health care. Therefore, the financing of social service and health programs is shared by the federal and provincial governments, with federal

funding for medical and health services coming from Health and Welfare. This source of funding is also used to fund the care component of various types of housing projects for people with special needs, although CMHC will facilitate financing the total cost of the project through mortgage insurance. Provincial funding is generally directed to social and health-related programs.

Government of Quebec Initiatives

Given the scope of the effects of our aging population, the Government of Quebec, through the Quebec Housing Corporation, has promoted the development of a number of innovative solutions. These include a pilot project involving making minor adaptations to units in which seniors are living in Montreal, the implementation of garden suites, the creation of a new architectural concept for public housing for seniors and the construction, by 15 non-profit organizations, of 300 units intended for seniors experiencing a slight loss of independence. These projects are in addition to the usual programs offered by the Quebec government in the area of social housing for seniors in Quebec.

Moreover, the Department of Health and Social Services offers a wide and varied range of home support services through, among other organizations, the CLSCs; the latter are responsible for nursing care, physiotherapy, occupational therapy, personal hygiene and food. Intensive home support services are also available.

Provincial housing programs for seniors:

Six housing programs, four of which are administered under Global Federal/Provincial Agreements, are offered by Quebec and are accessible to seniors. These are as follows:

- **Public Non-Profit Housing Program** — Households with core housing needs (with incomes under an established level) can file applications for suitable affordable rental housing units built or adapted for this purpose. Disabled persons as well as all other people with particular needs are eligible under this program. These subsidized projects are managed by (non-profit) municipal housing boards, and the operating deficits are cost-shared by the municipality and the federal and provincial governments. The rents are based on the provincial rent-geared-to-income scale.
- **Private Non-Profit Housing Program** — This program is designed for non-profit organizations and co-operatives wishing to provide permanent rental housing to families, singles, disabled persons and to independent or partially independent seniors. As in the case for the Public Non-Profit Program, these rents — which usually represent 25 per cent of the tenants' income — are based on the rent-geared-to-income scale. The households eligible for this assistance are those who are recognized as having core housing needs. The province and the federal government assist the housing groups through a start-up loan, an operating grant and mortgage insurance.
- **The Canada/Quebec Renovation Assistance Program** — The main objective of this program is to promote the repair of housing units which do not meet the standards required and which are occupied by needy households. The Canada/Quebec Renovation Assistance Program is set up jointly by the federal and provincial governments and administered by the municipalities or the regional county municipalities. For native households, the program's costs are shared respectively by Canada and Quebec on a 75 per cent/25 per cent basis and on a 50 per cent/50 per cent basis for non-native households. The program has two components: renovation and affordability. Only major problems such as those involving the structure, plumbing, fire safety, electricity and heating may be rectified under the renovation program. These repairs also include the work necessary to make a building accessible for disabled persons. As for the affordability component, owners can only receive the assistance if their total incomes do not exceed the limits set according to the number of people in the household and according to the municipality where the applicant resides. Financial assistance is paid out in the form of a loan of up to

$5000, with a forgiveable portion being possible under certain conditions.

- **Program to Renovate Rental Properties** — Financed exclusively by the Quebec government, this program's goal is to renovate rental units with major defects. The financial assistance granted to the landlord is paid out in the form of a loan of up to $14 250 per unit, a portion of which may be forgiven over five years. The tenants also are entitled to an allowance when it is necessary for them to find temporary housing.
- **Rent Supplement Program** — Low income households, disabled persons, tenants in certain CMHC properties and tenants with core housing needs may apply for the rent supplement, provided in the case of units administered by a housing co-operative or a non-profit organization. The people on waiting lists at municipal housing boards may receive a rent supplement to apply to units on the private market. Ninety per cent of the difference between the monthly rent required by the landlord and the household's share (i.e., 25 per cent of their income) is cost-shared by the federal and provincial governments and, in some cases, by the municipality.
- **Housing Allowance Program for Seniors** — In Quebec, all householders 60 years of age and older spending over 30 per cent of their income on housing - tenants or homeowners - may receive a housing allowance. This assistance represents 75 per cent of the difference between the housing expenses and 30 per cent of the household's income. For people in institutions, the maximum eligible amount per month is $235; this amount is $305 for singles and $355 for couples. The housing expenses, including rent, taxes, heating expenses and electricity for the tenants, as well as mortgage interest, taxes, heating, electricity and maintenance expenses for homeowners are also included in the amount of assistance provided. This program is financed exclusively by the Quebec government.

Local Government Initiatives

Many municipal governments and voluntary and private-sector groups working at the local level also have taken the initiative to provide social service and health-related services to the elderly. As well, it is common for regional or local municipalities to act as the delivery agents for programs funded by either the province or the Government of Canada.

Marked differences in the types of services from municipality to municipality and region to region are not uncommon, primarily because the capabilities to fund and/or deliver a service will vary considerably. This situation is more evident in rural areas, where the tax base is often insufficient to support any locally-driven initiative.

The types of home support programs one may find offered by local governments are as follows:

- visiting nursing and home care services;
- home-making services;
- meals on wheels;
- respite care;
- transportation services or reduced public transit fares for seniors;
- day care services;
- senior citizen centres;
- outreach programs;
- home help services;
- senior citizen support services centres; and
- friendly visiting.

Private-sector firms also provide support services or equipment, for a fee, to seniors. One may find such services as: emergency response systems, home care and home barber/hairdressing.

Roles of National and Public Housing Groups

Other actors contribute to the enhancement of housing for Canadians, including seniors. While each of these national organizations involved in delivering housing has a particular interest or speaks for a particular segment of the population, in one way or another each has

helped to promote quality of life and quality of housing.

The groups directly concerned with housing that operate at the national level are the Canadian Home Builders' Association, the Canadian Manufactured Housing Institute, the Urban Development Institute of Canada, the Co-operative Housing Federation of Canada, the Canadian Housing and Renewal Association, and the Federation of Canadian Municipalities. Briefly, their interests are as follows:

- **Canadian Home Builders' Association (CHBA)** — As most seniors are concerned with maintaining their independence, with financial security and with continuity of lifestyle, a much wider range of choices must be provided. As the industry spokesperson for the private homebuilding industry, CHBA is investigating options that will meet seniors' varying needs. Such options include: made-to-convert housing, garden suites and retirement communities. The association also lobbies the federal government to implement measures that will increase the affordability of seniors' housing. These include: shelter allowances to seniors, tax relief measures and flexible zoning to allow homesharing and other innovative housing options.

  A concrete example of CHBA's interest in seniors' housing is the recent establishment within the organization of a seniors' housing council.

- **Canadian Manufactured Housing Institute** — As the national trade organization representing the manufactured housing industry, the Canadian Manufactured Housing Institute's primary focus is the mobile home and modular forms of housing. These types of homes have long proved attractive to seniors. Mobile homes in full-service mobile home parks offer security, maintenance, amenities, and social structure common to condominium developments, not to mention privacy and single-level living. Smaller modular homes offer the same virtues.

  CMHC's garden suite demonstration project was based entirely on mobile home and modular housing units, and it is expected that this type of housing will become increasingly popular as the seniors' population grows in numbers.

- **Urban Development Institute of Canada (UDI)** — The Institute is an independent, non-profit organization representing a variety of private-sector professionals who share a common interest in urban planning, development and redevelopment in Canada. Members include: property owners; developers; builders of industrial, commercial and residential buildings and complexes; bankers and investors; and professionals and consultants in related fields. In recent years, UDI has contributed much of value to debates centred on housing affordability for low- and moderate-income Canadians, particularly seniors.

- **Co-operative Housing Federation of Canada (CHF)** — Co-ops are non-profit organizations owned and operated by member residents working within a board committee structure; each member has one share and one vote. Some co-ops, which provide security of tenure in a number of ways, are targeted to seniors.

  By representing the concerns of member co-ops at the federal level, CHF is in the position to advocate changes to existing national housing programs and to argue for new programs (e.g. the Federal Co-operative Housing Program, which features an innovative financing technique).

- **Canadian Housing and Renewal Association (CHRA)** — The non-profit sector, with assistance from all levels of government, is involved in delivering much of the country's social housing programs. Many of these projects integrate seniors into family developments, thereby offering seniors security, companionship, suitability of location, and affordability. The majority of Canada's public non-profit housing sector belongs to the CHRA, which advocates adequate, affordable housing for low- and moderate-income Canadians.

- **Federation of Canadian Municipalities** — As the official voice of many of Canada's local governments, the Federation of Canadian Municipalities concerns itself

with a variety of issues, one of which is housing. With CMHC's financial support, the organization's Task Force on Housing is currently engaged in a tripartite regulatory reform project with the Canadian Home Builders' Association and the Canadian Housing and Renewal Association. The objective of this project is to facilitate the municipal reform of zoning regulations, thereby encouraging new forms of housing (e.g., garden suites, accessory apartments, conversions).

In addition to these housing-oriented groups, other organizations, representing seniors and other special needs groups, concerned with social and poverty issues, interested in the technological aspect of housing or dealing with the statistics of housing, are playing an increasing role in the housing and social servicing of the elderly. Such forums as the Provincial/ Territorial Seniors' Housing Conferences co-sponsored by CMHC help to facilitate dialogue between the housing industry and these special interest organizations.

III. Housing Options

In comparison to even two decades ago, the range of housing options being developed for low-, moderate- and high-income seniors has become quite extensive, thanks to a greater awareness of, and sensitivity to, the needs and requirements of this important population group. Although many of the following options are not yet available or only available in pockets of the country, they have been identified here because of their potential interest to seniors.

Options for Staying Put or Aging in Place

A variety of accommodation options are available to seniors who wish to remain in their own homes, yet improve their quality of life, security, and financial circumstances. The options are as follows:

- **Rehabilitating/Modifying the Home** — Home modifications, such as grab bars in bathrooms, lowered kitchen cabinets and counters, and provision for wheelchair accessibility, can help seniors to maintain independence.
- **Emergency Response Systems** — Such systems are currently provided by public non-profit and private agencies and give seniors a secure feeling that help will arrive in the event of an emergency.
- **Homesharing** — Sharing with other people, young or old, can provide senior homeowners with companionship and a feeling of security.
- **Accessory Apartments** — An accessory apartment (which must be approved by the municipality) is a self-contained unit that a senior can either rent himself/herself or rent out to tenants. In addition to the benefits of companionship and security, the homeowner can benefit monetarily.
- **Home Equity Conversion Plans** — These plans allow seniors to convert accumulated equity into supplementary income which, in turn, gives them the ability to remain in their homes.
- **Support Services** — As mentioned above, a range of services are available through a variety of public, private and voluntary agencies to assist seniors living at home.

Options for Living Close to Family and Friends

Several arrangements allow seniors to live in independent units while being close to, and receiving informal support from, family and friends. These are as follows:

- **Duplexes and Triplexes** — A senior single or couple can occupy one of the units while relatives or friends occupy the other.
- **Homesharing and Accessory Apartments** — The senior occupies an accessory apartment in a friend's or family member's home.
- **Bi-Family Units** — These comprise a pair of semi-detached dwellings, one a family unit and the other a small (usually one-storey) unit specially designed to meet the needs of an older person. Each has its own entrance and municipal address.
- **Garden Suites** — These are small, self-contained houses, designed for seniors, that are placed on the same lot as the home of a family member. This option requires municipal zoning approval.

- **Made-to-Convert Housing** — With minimum disruption and cost, housing can be converted by the family to incorporate an apartment when needed. The unit could be occupied by a senior, or the senior could rent such a unit and thereby generate extra income.

Options for Living with Peers

Some seniors may decide the time has come to choose a form of lifestyle that is specifically designed for seniors. Age-segregated options are as follows:

- **Sheltered Retirement Housing** — These purpose-built apartments or groups of single-storey homes are designed for independent living. They include emergency response systems and a house manager who provides informal assistance.
- **Shared Housing** — Such housing provides a family-type environment and can accommodate up to 10 seniors, who share dining, entertainment and group spaces. Private quarters range from self-contained suites to bed-sitting rooms.
- **Congregate Housing** — This is similar to shared housing but operates on a larger scale and provides more services, including meals and homemakers. Occupants have their own living quarters, including a kitchenette, and receive at least one meal a day in a communal dining room. Usually this option is owned and operated by a public or non-profit agency.
- **Abbeyfield Concept** — A live-in housekeeper attends to the daily running of the house, shopping and preparing meals.
- **Co-operative Seniors' Housing** — Co-operative housing offers security of tenure and resident control and project management. Some projects are member-financed.
- **Satellite Group Homes** — Elderly are placed with a family in a conventional home and during the day attend a day care program at a nearby facility.
- **Retirement Communities** — Targeted to the active, independent elderly population, these communities vary in size from single, small apartment buildings to full subdivisions or small towns. Dwellings may be small houses, mobile homes or apartments. A range of shopping, recreational and social facilities is provided.
- **Mobile Home Retirement Communities** — These are usually located in rural or suburban areas and, like the retirement communities, offer a variety of services and facilities. However, this option is generally more affordable.
- **Continuum of Care Retirement Communities** — These offer the complete spectrum of continuing care from independent living to nursing care. Thus, the range of services, accommodation types, and facilities is extensive.

Options de logement pour les aînés du Québec — vivre autonome chez soi

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

Options de logement pour les aînés du Québec — vivre autonome chez soi

Canada

DONNÉES DE CATALOGAGE AVANT PUBLICATION (CANADA)

Vedette principale au titre :

Options de logement pour les aînés du Québec : vivre autonome chez soi : comptes-rendu de la conférence
Texte en fran¸ais et en anglais disposé tête-bêche.
Titre de la p. de t. addit. : Housing options for Quebec seniors.
«5 - 7 juin 1990, Montréal»
«LNH/NHA 6442»
ISBN 0-662-58122-9
N° de cat. MAS NH13-I/8-1991

1. Personnes âgées — Logement — Québec (Province) — Congrès.
I. Société canadienne d'hypothèques et de logement.
II. Titre : Housing options for Quebec seniors.
HD7287.92C32Q2 1991 363.5'946'09714
C91-098568-5F

©1991, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : Centre des relations publiques, SCHL

Table des matières

Introduction 5

Résumé 11

Séance d'ouverture 19
Mme Rita Cambron
L'honorable Alan Redway
L'honorable Yvon Picotte
Mme Simone Monnet-Chartrand

Plénière d'ouverture : Un défi des aînés : l'autonomie en matière d'habitation 27
François Renaud

Atelier A-1 : Vieillir chez soi : des alternatives pour les propriétaires 31
Alban D'Amours
Claire Piché-Cyr
Jean-Claude Ouellet

Atelier B-1 : Vivre en milieu urbain 35
André Bergeron
Yvonne Rialland-Morissette
Claire Michaud-Leblanc

Atelier B-2 : Vivre en milieu rural 39
Rose-Aimée Leblanc
Clément Gourde

Atelier C-1 : Le domicile adapté aux besoins des aînés 41
Danielle Maltais
Pierre Girardin
Patricia Falta

Atelier A-2 : Financement des propriétés : du nouveau sur le marché 45
Rosario Tremblay
René Trudel
Daniel Beaudin

Atelier B-3 : Vieillir chez soi :
le rôle des soins et services à domicile 49
Céline Mondou
Mario Bolduc
Pierrette Lambert

Atelier C-2 : Des formules de cohabitation pour
favoriser l'autonomie des aînés 53
Guy Robidas
Gail Casey
Anne Dufour
Shirley Baril

Atelier C-3 : Aménagement urbain 57
Louis-François Monet
Georges Robert

Atelier A-3 : Le financement de logements sociaux :
une responsabilité partagée 61
Paul Angers
Claude Legault

Atelier B-4 : Alternatives aux services actuels de
maintien à domicile : l'implication du milieu 65
Gilles Paquette
Jules Pichette
John D'Ermo

Atelier C-4 : Nouveaux types de projets résidentiels 67
Daniel Moisan
Nathalie Duhamel
Yves La Rocque

Atelier C-5 : Intégration de services à des projets
résidentiels existants 71
Lily Shatsky
Ghislain Aubin
Alain Déry

Plénière de clôture 75

Les obstacles à l'autonomie des aînés

Voies d'avenir et problématique de société

Suivis au forum

John Gardiner

Vianney Duchesne

Paul-Émile Robert

Discours de clôture 79

Mot de M. Charles A. D'Amour

Remerciements 81

Annexes

A : Membres du comité du programme

B : Index des conférenciers

C : Renseignements pour ceux qu'intéresse le logement du troisième âge

Introduction

Au cours des 25 années qui s'écouleront entre 1986 et l'an 2011, nous assisterons à une augmentation substantielle du nombre et de la proportion des personnes âgées dans la population canadienne. Statistique Canada estime que le nombre des Canadiens de 65 ans et plus doublera presque au cours de cette période. On prévoit qu'il y aura un peu moins de cinq millions de personnes âgées au Canada en l'an 2011 et qu'en l'an 2045, un Canadien sur cinq sera une personne âgée.

Les conséquences de ces facteurs démographiques sur le plan social et politique ne sont pas passées inaperçues. Les aînés joueront un rôle dynamique en tant qu'électeurs et les mouvements qui s'occupent de leur bien-être et de leur qualité de vie continueront d'être très présents et d'avoir une forte priorité. Partout au pays, on lance des programmes spéciaux de gérontologie et des initiatives d'entraide éducative. Il serait difficile de trouver une grande ville canadienne qui ne compte pas de logements du troisième âge ou d'établissements de soins.

Les intérêts et les préoccupations liés aux circonstances particulières qui entourent le troisième âge demeureront en bonne place dans les priorités sociales des gouvernements municipaux, provinciaux ou territoriaux et fédéral. En même temps, toutefois, la réduction du déficit figure maintenant au sommet de l'ordre du jour économique, et d'autres groupes comme les familles monoparentales font en quelque sorte concurrence aux aînés en matière de logement.

Il est manifeste que la société doit de plus en plus faire preuve de jugement et d'initiative pour la répartition d'un ensemble restreint de ressources. Le logement pour les personnes âgées présente un défi intéressant, car il faut compenser le coût des logements du troisième âge en prolongeant leur vie utile. C'est pourquoi, pendant de longues années encore, la vision des aînés d'aujourd'hui dictera le mode de vie de ceux qui les suivront.

Une expérience révèle qu'on ne s'est pas assez préoccupé de la nécessité d'offrir aux aînés du Canada un ensemble dynamique et individualisé de choix en matière de logement et de services de soutien au palier local. L'élaboration d'une bonne stratégie de logement doit s'inspirer fortement à la fois de la consultation des aînés sur le plan local, d'idées novatrices et des expériences réalisées à l'échelle nationale et internationale.

En octobre 1988, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) organisait à Halifax (Nouvelle-Écosse) une conférence nationale intitulée «Logements pour les Canadiens âgés : les choix.» Une des principales conclusions de cette rencontre était qu'il fallait d'autres discussions et d'autres échanges d'information au niveau des provinces et territoires.

Après la conférence, le comité du logement de la conférence a décidé que la SCHL, en collaboration avec les organismes de logement des provinces et territoires, organiserait dans chaque province ou territoire une conférence portant sur les besoins de logement de la population croissante du troisième âge.

Une conférence de trois jours sur le logement des aînés a eu lieu à Montréal les 5, 6 et 7 juin 1990. C'était la huitième des douze conférences provinciales et territoriales qui se sont tenues au Canada. La conférence du Québec avait un objectif double : cerner les difficultés qu'ont les aînés à satisfaire leurs besoins en logement, et trouver des solutions concrètes qui répondent à ces besoins en épousant leur évolution.

Intitulée «Options de logement pour les aînés au Québec : vivre autonome chez soi,» la conférence était parrainée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec. Le Secrétariat du troisième âge et Santé et Bien-être social Canada ont également apporté leur soutien financier en assumant les frais de déplacement et d'hébergement des aînés qui ont assisté à la conférence. Pour assurer la participation des personnes âgées et des

autres intéressés à la planification de la conférence, on a constitué un comité du programme comprenant des représentants des mouvements du troisième âge, de l'industrie du logement et du milieu de la finance, ainsi que des organismes de soins de santé et de services sociaux. On trouvera la liste des membres du comité du programme à l'annexe A. Sur les 239 participants, 100 étaient des personnes âgées qui, aux fins de la conférence, étaient définies comme des personnes de 55 ans et plus. Soixante et onze localités du Québec étaient représentées.

Toute une gamme de professions étaient représentées à la conférence. Le tableau suivant présente le nombre de participants par secteur d'activité, selon ce qu'ils ont eux-mêmes indiqué.

Les associations d'aînés, le secteur de l'habitation, les établissements financiers et les organismes du réseau de la santé et des services sociaux ont participé à l'organisation de la conférence. Le programme de celle-ci comprenait une séance plénière d'ouverture, des allocutions par deux conférenciers principaux, un débat portant sur les obstacles à l'autonomie des aînés, les voies d'avenir et les actions concrètes à entreprendre et, enfin, douze ateliers simultanés centrés sur les trois grands thèmes suivants.

Autonomie et environnement financier — Ces ateliers avaient pour but d'informer et d'orienter les aînés de sorte qu'ils puissent explorer les nouvelles avenues en matière de financement hypothécaire, de subventions à la rénovation, de programmes gouvernementaux relatifs à l'habitation, etc.

- Options offertes aux propriétaires-occupants
- Nouveaux modes de financement des propriétés
- Innovation en matière de financement

Autonomie et environnement social — Ces ateliers ont examiné les caractéristiques de l'environnement social en milieu urbain et rural. Il a été question des services existants, de même que de ceux qui devraient être mis en place pour permettre aux aînés de demeurer dans leur milieu de vie. On a abordé un large éventail de sujets : services communautaires, transports et déplacements, alimentation et santé, soins à domicile. Le but était de cerner les besoins réels des aînés et de les mettre en rapport avec le soutien que fournit actuellement la collectivité et celui qu'elle pourrait offrir à l'avenir.

- Vivre en milieu urbain
- Vivre en milieu rural
- Pour assurer des services de soutien
- L'expérience des services de soutien à domicile

Autonomie et environnement physique — L'environnement physique est un élément clé dans la mise en place d'un environnement global qui permet aux aînés de vivre de façon autonome. Des spécialistes ont présenté aux participants les nouvelles possibilités de logement offertes aux aînés, notamment les moyens d'adapter et de rénover leur logis pour que soit facilité l'accomplissement de leurs activités quotidiennes.

Tableau 1

Secteur d'activité	Nombre
Gouvernement fédéral	21
Gouvernement provincial ou territorial	25
Gouvernement municipal	8
Établissements financiers	15
Établissements de santé ou de gériatrie	32
Promoteurs, constructeurs, agents immobilier	11
Concepteurs	3
Directeurs d'ensembles résidentiels	3
Autres	121
Nombre total de participants	239

- Le domicile adapté aux besoins des aînés
- Formules résidentielles permettant aux aînés de demeurer autonomes
- Aménagement urbain
- Nouveaux types d'ensembles résidentiels
- Nouveaux types d'ensembles résidentiels et intégration des aînés

Ce qui suit sont les actes de la conférence, comprenant des résumés des exposés et des débats de chaque séance plénière ainsi que des ateliers. Chaque section est complétée par les questions et réponses et les recommandations mises de l'avant par les intervenants et les participants.

Les résultats de cette conférence seront joints à ceux de toutes les autres conférences du pays, et le gouvernement provincial et fédéral se sont engagés à y être réceptifs et à en tenir compte.

Actes de la conférence

Les actes de la conférence réunissent les résumés de chaque séance de la conférence. Ceux qui le désirent peuvent se procurer des audiocassettes. Pour obtenir des audiocassettes, d'autres exemplaires des actes ou d'autres documents de référence portant sur le logement du troisième âge, communiquer avec le :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Bureau national de la SCHL
682, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7
Téléphone : (613) 748-2367

Résumé

Les questions et les recommandations ci-dessous ont été débattues par les participants à la Conférence sur le logement pour les aînés du Québec.

Thème : Autonomie et environnement financier (ateliers A1, A2, et A3)

Ces ateliers avaient pour but d'informer et d'orienter les aînés. Ceux-ci ont pu y explorer les nouvelles avenues en matière de financement hypothécaire, de subventions à la rénovation, de programmes gouvernementaux liés à l'habitation, etc.

Atelier A1 : Vieillir chez soi : des alternatives pour les propriétaires

Au Québec, on compte 183 000 ménages de 65 ans et plus, dont 160 000 (87 p. 100) ont une propriété déjà payée. Cet atelier s'adressait plus particulièrement aux aînés qui possèdent leur propre demeure et qui doivent prendre une décision à la suite d'un changement de situation de vie. La maison qui devient trop grande après le départ des enfants, la retraite qui entraîne une baisse de revenu, les problèmes de santé occasionnant une perte d'autonomie — voilà des situations qui obligent à se poser la grande question : déménager ou rester là...?

Cet atelier visait à exposer des amorces de solutions s'offrant aujourd'hui aux propriétaires : le prêt hypothécaire de conversion, les taxes foncières différées, le financement de la rénovation.

Les recommandations qui y ont été mises de l'avant sont les suivantes.

- Pour les aînés, la propriété doit être perçue comme un placement, un peu comme des obligations, et comme une option possible de rendement, soit au moyen du prêt hypothécaire de conversion ou des taxes foncières différées.
- Afin que les aînés demeurent le plus longtemps possible dans leur maison, il faut retarder l'institutionnalisation. Les solutions possibles sont les suivantes :
  - que les gouvernements garantissent la valeur de la propriété;
  - que les gouvernements protègent les taux d'intérêt au moyen de subventions, de sorte qu'ils ne dépassent pas un certain niveau;
  - qu'il y ait intégration des programmes de rénovation, des prêts hypothécaires de conversion ou de taxes différées.
- Les programmes de rénovation permettent l'adaptation de logements pour personnes âgées, et ces programmes s'adressent actuellement davantage aux personnes à faible revenu. Dans le cadre des programmes, on devrait considérer la possibilité de hausses de subvention, reconnaître les travaux qui permettent le maintien à domicile (personnes vivant une perte d'autonomie), reconnaître les travaux qui mèneraient à la cohabitation d'aînés.
- Devant la complexité des programmes et les différentes approches, les aînés ont besoin d'information, d'assistance et de conseils financiers ou psycho-sociaux.
- Il faudrait un guichet unique d'information en matière d'habitation dans chaque localité ou région; une assistance financière minime permettrait d'offrir des séances d'information personnalisées.
- Ces séances, produites par un guichet unique, pourraient être dispensées par les centres locaux de services communautaires (CLSC), les offices municipaux d'habitation (OMH), les caisses populaires et les organismes d'aide au logement sans but lucratif.
- Il faudrait que ce guichet unique d'information serve à offrir des solutions concrètes aux aînés.

Atelier A2 : Financement des propriétés : du nouveau sur le marché

De nouveaux concepts de financement, collectif ou personnel, et accessibles à un vaste éventail de retraités, ont fait leur apparition sur le marché. Ces initiatives constituent des réponses aux besoins des retraités ayant peu de capital. Au cours de cet atelier, on a tenté d'explorer divers modes de financement des propriétés, concepts qui devraient avoir un avenir prometteur au Québec. Il s'agit, notamment, des coopératives d'habitation avec capitalisation — concept et financement, du placement Habitat, du REÉR et des régimes de retraite comme sources de financement des propriétés.

Les recommandations suivantes ont été mises de l'avant :

- Il est possible pour les personnes de «cinquante ans et plus» de se prendre en main du point de vue financier et d'être propriétaires, même pour une première fois, que ce soit par l'achat d'une propriété individuelle conventionnelle, par l'achat d'une propriété collective (coopérative de capitalisation) ou par le placement Habitat (une solution qui se situe entre la coopérative et la copropriété).
- Cependant, la mise en place des coopératives de capitalisation comporte des difficultés dont les principales sont les suivantes :
  - il n'y a pas d'intérêt sur les parts;
  - le remboursement des parts correspond au prix d'achat;
  - les réserves ne sont pas partagées.

  Il faudra donc penser à un «fonds de prévoyance» établi sur l'excédent annuel réparti.
- Toujours pour les coopératives de capitalisation, il faut encourager l'épargne en vue du versement initial, réduire les coûts de réalisation et favoriser la contribution des membres aux travaux.
- On constate que le REÉR hypothécaire ne présente des avantages que dans quelques cas, plus particulièrement lorsque quelqu'un veut se payer un taux plus élevé et aussi augmenter le rendement de son REÉR. Il y a cependant lieu d'envisager le retrait d'un REÉR, sans impôt, pour l'achat d'une maison.
- Enfin le placement Habitat est une solution de rechange intéressante, et les aînés devront entreprendre des démarches auprès de leur caisse populaire.

Atelier A3 : Le financement de logements sociaux : une responsabilité partagée

Qu'adviendra-t-il des programmes gouvernementaux facilitant l'accès au logement pour les personnes du troisième âge? Quelle est la planification en matière d'habitation pour les aînés à revenu modeste? Qu'entrevoit-on comme perspectives d'avenir pour les organismes sans but lucratif (OSBL)? Voilà des questions auxquelles des spécialistes du financement ont tenté de répondre et ce, en deux principaux volets : un tour d'horizon des programmes gouvernementaux existants, et de nouveaux modes de financement des OSBL à l'aide d'obligations endossées par le gouvernement ou par l'utilisation des fonds de la RRQ.

- Des programmes SCHL-SHQ existent pour permettre le maintien à domicile et l'accessibilité financière au logement :
  - ensembles de logements pour personnes en perte d'autonomie et logements OSBL;
  - adaptation des HLM existantes (32 000);
  - nouvelles HLM avec services (3);
  - logements-foyers (Jonquière);
  - pavillons-jardins (3);
  - Logirente (40 000).

  Ces programmes ont permis de procurer une assistance financière à 80 000 personnes sur une possibilité de 200 000 locataires âgés.
- Il est proposé d'améliorer le programme Logirente et de le rendre plus comparable aux HLM afin de diminuer la pression sur la demande.
- On demande également de construire plus de logements de deux chambres à coucher

pour encourager la cohabitation de deux adultes de cinquante-cinq ans et plus.

- Les régimes de retraite privés offrent un grand potentiel financier qu'il faut développer.
- Il faut considérer les besoins, les solutions, et ensuite envisager de l'aide pour les plus démunis. Il faudra penser à des complexes intégrés d'habitation : HLM, résidences privées, centres d'accueil.
- Il faut penser aux soins et aux services à vie afin de permettre aux personnes âgées de demeurer dans leur milieu le plus longtemps possible.
- Il faut également susciter la participation de bénévoles, même dans les ensembles de logements publics, envisager la concertation SHQ - MSSS (Société d'habitation du Québec, ministère de la Santé et des Services sociaux) et lancer des projets localement.

Thème : Autonomie et environnement social (ateliers B1, B2, B3 et B4)

Les participants à ces ateliers ont examiné les caractéristiques de l'environnement social urbain et de l'environnement social rural. Les discussions ont porté sur les services existants, tout autant que sur ceux qui devraient être mis en place, pour permettre aux aînés de demeurer dans leur milieu de vie : services communautaires, transports et déplacements, alimentation et santé, soins à domicile. Toute une gamme de sujets y ont été traités pour mieux cerner les besoins et la réalité de nos aînés relativement au soutien que doit offrir la collectivité.

Atelier B1 : Vivre en milieu urbain

Nombreux sont les problèmes d'habitation en milieu urbain. Or, la majorité des aînés du Québec habitent dans les villes : ils sont pour la plupart locataires et donc, vulnérables aux nombreux changements sociaux (éviction, augmentation de loyers, etc.). Les locataires âgés sont en majorité des femmes seules et ayant un faible revenu; ils ou elles ont besoin d'un service de soutien, d'une présence rassurante.

Cet atelier se proposait d'exposer la problématique que vivent les citadins âgés en présentant les sujets suivants : Quel est le cadre de vie des aînés en milieu urbain? Quelles sont les ressources nécessaires pour une meilleure intégration à la collectivité : les réseaux de soutien; le transport et les loisirs, une saine alimentation, s'adapter et vieillir en santé.

Les huit recommandations suivantes y ont été présentées :

- que la SCHL et la SHQ mettent des moyens financiers à la disposition des groupes ou organismes qui désirent implanter de nouvelles formules de logement;
- que des mesures soient prises pour éviter les abus à l'endroit des personnes âgées par les promoteurs immobiliers;
- que l'obligation de rénovation de logements soit liée au bâtiment plutôt qu'à son propriétaire;
- que les demandes à Logirente soient considérées en fonction du coût réel moyen des logements, d'un contrôle des hausses des loyers et de priorités d'accessibilité;
- que des pressions soient faites pour que les services policiers aient accès aux résidences privées;
- que les femmes puissent jouir de moyens financiers suffisants pour vivre une retraite décente, comme le permettraient l'égalité dans l'emploi et l'information sur les REÉR et autres véhicules financiers;
- qu'une attention spéciale soit portée aux conditions d'existence dans les foyers privés;
- que l'on mette sur pied une campagne d'information sur le «Vieillir chez soi.»

Atelier B2 : Vivre en milieu rural

Les aînés vivant en milieu rural connaissent une problématique de vie différente de ceux des villes. Cependant, celle-ci est tout aussi complexe. Ainsi, l'isolement par rapport aux enfants travaillant dans les villes, les difficultés de transport tant pour les courses que pour la visite chez le médecin, les loisirs souvent limités par les problèmes de distance, voilà le contexte des personnes âgées vivant en région.

En réponse à leurs besoins, l'entraide communautaire y est présentée sous deux

grands axes : les différentes facettes de l'environnement résidentiel rural et les ressources pour améliorer le cadre de vie — le réseau naturel d'entraide, le transport, l'alimentation.

Les recommandations suivantes ont été mises de l'avant :

- que les gouvernements et autres intervenants encouragent et subventionnent l'établissement de résidences d'accueil privées avec services dans les municipalités rurales ou dans des regroupements de municipalités avoisinantes, ceci dans le but d'aider les aînés qui désirent continuer à résider là où ils ont passé toute leur vie;
- qu'avec certains ensembles de logements gouvernementaux, à frais partagés ou autres, soient formées des équipes volantes de jeunes qui auraient pour mission d'effectuer des travaux mineurs que les personnes âgées ne peuvent plus accomplir;
- dans le but d'aider les personnes âgées qui ne peuvent garder leur logis, mais qui aspirent à demeurer dans leur milieu rural, que les gouvernements s'empressent de légitimer les foyers non reconnus, afin de conserver et de multiplier les lieux d'hébergement.

Atelier B3 : Vieillir chez soi : le rôle des soins et des services à domicile

Parce que les aînés veulent demeurer chez eux le plus longtemps possible, parce qu'il y a de moins en moins de places disponibles dans les centres d'accueil et parce que les coûts d'institutionnalisation augmentent constamment, des services de soutien aux aînés doivent être instaurés.

Cet atelier avait comme but de présenter la situation actuelle et d'explorer les options d'organisation et de financement du soutien à domicile. Pour ce faire, trois exposés ont été présentés :

- la problématique des soins à domicile : milieux urbains et ruraux;
- solution de rechange au système actuel : l'allocation directe aux individus;
- l'expérience de services de maintien à domicile.

Trois recommandations ont été formulées dans cet atelier :

- que l'on définisse clairement les responsabilités qui incombent à l'État et ce qui revient à la collectivité relativement aux soins à fournir aux personnes en perte d'autonomie;
- que l'on valorise le bénévolat par une aide financière pour de nouveaux programmes qui pourraient être offerts aux organismes communautaires et par une collaboration étroite et égalitaire avec les CLSC;
- que l'on améliore l'accessibilité des services médicaux en milieu rural ou éloigné, en assurant des services de garde et de visite de médecins à domicile.

Atelier B4 : Alternatives aux services actuels de maintien à domicile : l'implication du milieu

Pour maintenir un aîné dans son cadre de vie naturel et ce, malgré une perte d'autonomie souvent importante, il faut un cadre structuré de services spécialisés. Cet atelier visait à exposer des exemples d'organisation offrant des services à domicile : l'organisation de soins à domicile sous forme de coopératives — des aînés offrant des services à d'autres aînés.

Dans cet atelier, une seule recommandation a été formulée :

- pour améliorer l'accessibilité aux services à domicile sous forme de coopérative, que l'on établisse un programme gouvernemental qui assurerait l'accès à un capital de démarrage et à une aide financière dans le but de réaliser les études requises.

Thème : Autonomie et environnement physique (ateliers C1, C2, C3, C4, et C5)

L'environnement physique est un élément-clé de l'organisation sociale et contribue à faciliter l'autonomie des aînés. Des spécialistes sont venus discuter des nouveaux concepts immobiliers pour les aînés : il a été question de l'adaptation et de la rénovation de logements visant à aider les personnes du

troisième âge dans leurs activités quotidiennes.

Atelier C1 : Le domicile adapté aux besoins des aînés

Les participants à cet atelier ont déterminé des moyens concrets d'offrir des logements adaptés aux besoins des personnes âgées. Dans un premier exposé, on a pu constater qu'il existe des solutions faciles et peu coûteuses pour adapter le parc de logements existants aux besoins précis des personnes âgées souvent aux prises avec des problèmes de mobilité réduite.

Par la suite, on a parlé d'une nouvelle technologie qu'on appelle la «domotique,» qui fait appel à l'utilisation d'appareils pour faciliter la vie à domicile. Enfin, on a proposé aux constructeurs et concepteurs le principe d'accessibilité universelle, facilitant l'adaptation personnalisée du logement pour répondre aux besoins particuliers d'une personne en perte d'autonomie.

Les propositions de cet atelier ont été :

- que les gouvernements favorisent la mise sur pied d'équipes pour réaliser des projets d'adaptations mineures afin de maintenir l'autonomie des personnes âgées dans leur logement;
- que l'accessibilité universelle soit reconnue dans le Code national du bâtiment et qu'à partir de maintenant, la SCHL et la SHQ intègrent dans les ensembles de logements neufs, comme dans le parc existant, cette préoccupation d'accessibilité universelle;
- concernant le programme PARCQ :
  - que le gouvernement fédéral rétablisse le volet locatif du programme PARCQ;
  - que soient simplifiés les mécanismes administratifs du programme pour toutes les personnes, mais plus particulièrement pour les personnes âgées. De même, il faut simplifier le mécanisme d'inscription des villes qui désirent participer au programme;
  - que dans toutes les municipalités, une personne soit désignée pour répondre au volet «accessibilité pour personnes handicapées;»
- quant à la domotique : que l'on favorise la mise sur pied de projets-pilotes pour :
  - cerner les éléments essentiels du quotidien des personnes âgées;
  - vérifier l'acceptabilité des nouveaux appareils auprès des clientèles visées;
  - tester les coûts et les produits existants;
- que les intervenants sur le terrain, au niveau municipal comme au niveau gouvernemental, les OMH, les services de santé et les CLSC soient informés des orientations nouvelles concernant l'autonomie des personnes âgées, et y soient sensibilisés.

Atelier C2 : Des formules de cohabitation pour favoriser l'autonomie des aînés

Cet atelier a permis de constater que la cohabitation entre générations, ou l'entraide entre les générations, est présente au Québec. C'est ainsi qu'on a présenté un guide pour faciliter la cohabitation dans une même famille, ainsi qu'un organisme visant à jumeler des femmes qui veulent cohabiter.

La présentation du «pavillon-jardin» et celle de l'ensemble «Cité des âges» ont démontré que l'apport des familles et l'entraide entre les personnes âgées et les familles monoparentales sont aussi possibles et souhaitables.

Les propositions suivantes ont fait l'unanimité des participants :

- que la SCHL et la SHQ favorisent le développement d'options d'hébergement pour personnes âgées, permettant l'échange et le soutien entre générations;
- que la SHQ assure le financement à long terme des organismes qui favorisent la cohabitation à long terme;
- étant donné que les règlements actuels de la sécurité du revenu pénalisent les personnes âgées qui veulent cohabiter, que les pénalités venant entraver la cohabitation pour les personnes de 55 ans et plus, déjà bénéficiaires de l'aide sociale, soient éliminées, ainsi que pour celles qui sont en attente d'une HLM;

- que la SCHL et la SHQ favorisent une diffusion d'information (et ce, par territoire de CLSC) sur les ensembles de logements novateurs pour personnes âgées. Cette diffusion pourrait se faire sur une base locale via les CLSC.

Atelier C3 : Aménagement urbain

Avec la population âgée qui s'accroît constamment, les villes se doivent d'établir une planification urbaine en fonction de cette nouvelle réalité et des besoins précis qui en découlent.

On a fait part d'une expérience très intéressante de planification urbaine dans les secteurs Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce, et les thèmes suivants ont été abordés : concertation, optimisation des ressources en place, réaménagement des grands terrains sous-utilisés, aménagement des espaces communs, valorisation de la sécurité des piétons, intégration des clientèles. Par ailleurs, on a souligné l'importance d'accorder une attention aussi grande à l'adaptation du cadre bâti qu'à l'adaptation des logements.

Les propositions qui sont ressorties de cet atelier sont :

- que les gouvernements s'entendent pour une meilleure affectation des ressources afin que soit favorisée l'autonomie des personnes âgées. On donne l'exemple des rampes d'accès accessibles à tous les résidents, et non seulement à un seul locataire;
- que soit accru le nombre de personnes âgées desservies par le transport en commun soit :
  - en modifiant des circuits d'autobus pour rejoindre leur lieu d'hébergement;
  - en assouplissant les normes au sujet des escaliers d'accès (ex.: s'il y a plus de deux marches);
- que soit créé un groupe de pression permanent non assujetti aux aléas des changements de gouvernement et qui puisse assurer la continuité des dossiers et de l'action communautaire pour un habitat mieux adapté aux aînés (continuité de l'intégration des services aux programmes existants);
- que soit favorisée la reconstruction (remise en état) et même optimisée l'utilisation du sol compte tenu toujours de la qualité de vie dans les secteurs déjà bien desservis par des commerces, des équipements communautaires, des moyens de transport, des parcs et des services de santé;
- que l'on repense l'unité de voisinage pour accroître la qualité de vie des personnes âgées — c'est-à-dire ne pas se préoccuper seulement de l'adaptation du logement mais aussi de l'environnement physique dans lequel il se situe. C'est là que se retrouveront également les services nécessaires au soutien de l'autonomie des personnes âgées.

Atelier C4 : Nouveaux types de projets résidentiels

On nous a tout d'abord brossé un tableau des différents types d'hébergement collectif pour personnes âgées : conciergeries, hôtelleries, hôpitaux, centres d'accueil et complexes intégrés. Pour l'avenir, on doit tendre vers un éventail de choix dans les types d'habitation. Par la suite, on a présenté deux nouvelles formules d'hébergement pour personnes âgées.

- **La formule Abbeyfield** : Il s'agit essentiellement de la transformation d'une grande maison individuelle pour permettre la cohabitation de huit à dix personnes. Cela permet aux personnes âgées de rester dans leur milieu alors qu'une personne-ressource y habite en permanence pour favoriser le sentiment de sécurité et dispenser des services.
- **L'ensemble «Collectivité des aînés : »** Un premier ensemble à Lavaltrie comporte une centaine de petites maisons individuelles et offre un cadre de vie rassurant, permettant les échanges communautaires, offrant des services d'appoint développés selon les besoins exprimés des résidents.

Les principales recommandations de cet atelier ont été les suivantes :

- que les gouvernements fédéral et provincial démontrent une véritable volonté politique visant une meilleure coopération avec le secteur privé et les

organismes communautaires. Cette volonté doit se manifester par la disparition «d'ambiguïtés» ou règles contradictoires qui entravent l'apparition de nouveaux types d'ensembles de logements;

- que le gouvernement publie un répertoire officiel des diverses options d'habitation offertes aux aînés et que cette démarche s'intègre dans le cadre d'un service de consultation global;
- pour assurer le développement de la formule Abbeyfield, que la SHQ produise une brochure d'information à l'intention des groupes qui désireraient établir une telle formule d'hébergement dans leur quartier. Aussi, la SCHL et la SHQ devraient offrir un appui financier à cette solution;
- que le gouvernement élabore une législation pour permettre l'implantation de divers types d'habitation, comme la formule Abbeyfield, dans des zones de maisons individuelles, tout comme il a participé à l'aménagement de logements pour personnes handicapées dans ces mêmes zones.

Atelier C5 : Intégration de services à des projets résidentiels existants

Cet atelier a présenté deux ensembles résidentiels d'organismes sans but lucratif qui proposent de vieillir sur place grâce à l'organisation et à la mise en place de services de soutien pour ses locataires âgés. Les services sont l'organisation de repas communautaires, la surveillance quotidienne et l'entretien ménager. La troisième présentation a, quant à elle, souligné les principaux services offerts aux personnes âgées par le MSSS.

Trois propositions ont été formulées dans cet atelier :

- que le MSSS favorise le développement ou la généralisation de services de soutien aux personnes âgées à revenu modeste;
- que la SHQ favorise la construction d'ensembles résidentiels avec possibilité d'offrir des services de soutien pour les personnes âgées à revenu modeste;
- que le MSSS, dans sa réforme des services de santé et des services sociaux, soit prudent dans ses démarches de collaboration avec le secteur privé (organismes privés et sans but lucratif); les besoins des particuliers doivent primer sur ceux des organisations.

Commentaires des participants

Une des participantes est d'avis que la résolution sur les résidences privées ne va pas assez loin. Les promoteurs des grands complexes immobiliers qui se développent rapidement à Montréal promettent de nombreux services aux aînés. Les personnes âgées déménagent sur la foi de dépliants publicitaires et souvent n'obtiennent pas les services promis. Comme ces services ne sont pas inscrits dans le bail, ces personnes n'ont aucun recours lorsqu'elles se présentent à la Régie des loyers. Le gouvernement devrait légiférer pour que l'information contenue dans les dépliants publicitaires fasse partie intégrante du bail.

De nombreux participants insistent sur l'importance de la concertation entre aînés, avec les gouvernements et avec les différents organismes communautaires. D'autres part, plusieurs participants, en ce qui a trait au manque de ressources financières, rappellent que la qualité de vie des aînés et le maintien à domicile sont peu coûteux par rapport à l'institutionnalisation.

Un participant aimerait que les représentants des aînés se penchent sur les problèmes causés par l'évaluation foncière. En effet, cette dernière tient compte de la spéculation mais ne tient pas compte des revenus des propriétaires, une pratique injuste pour les aînés.

Séance d'ouverture

Conférenciers :

Rita Cambron
La Fédération de l'âge d'or du Québec

L'Honorable Alan Redway
Ministre d'État (Habitation)

L'Honorable Yvon Picotte
Ministre des Affaires municipales

Simone Monnet-Chartrand

Charles D'Amour
Directeur général
Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Après le mot de bienvenue de **Charles D'Amour**, directeur général du Bureau régional du Québec de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui rappelle que le forum fait suite à une résolution adoptée lors de la conférence «Logements pour les Canadiens âgés : les choix» tenue à Halifax, **Rita Cambron** de la Fédération de l'âge d'or du Québec (FADOQ) tient à rappeler que cette conférence qu'on a intitulée partout au Canada, dans les dix provinces et les deux territoires, «Options de logement pour les aînés» porte en sous-thème au Québec «Vivre autonome chez soi.»

Rita Cambron souligne qu'au Québec, il y a déjà plus de dix ans que le problème de l'habitation est devenu une préoccupation constante pour les aînés et leurs associations; l'une des premières coalitions des aînés a été créée à ce propos en 1982. Des rencontres, des colloques, des études, des livres verts, des livres blancs, des commissions parlementaires se sont multipliés et, déplore la conférencière, leurs conclusions et recommandations dorment sans doute sur des tablettes à Ottawa comme à Québec. Selon celle-ci, des habitations à loyer modique (HLM) ont été construites, parfois à prix fort, et l'industrie s'en est réjouie, mais pas en nombre suffisant pour répondre à la demande.

Le poids démographique des aînés enregistré ces dernières années vient amplifier le problème. Mme Cambron fait remarquer ce phénomène nouveau : aux 400 000 retraités de 65 ans et plus, viendraient s'ajouter dans les dix prochaines années les 600 000 personnes âgées de 55 à 65 ans. C'est dire que vers l'an 2000, on comptera au Québec deux fois plus d'aînés. Parmi ceux-ci, le nombre des personnes de plus de 75 ans aura augmenté de plus de 80 p. 100, ce qui représentera un très lourd fardeau pour les services de santé et les services sociaux.

Mme Cambron admet que ce problème crucial du vieillissement de la population n'est pas exclusif au Canada. Cependant, on le prend suffisamment au sérieux ici pour avoir organisé en octobre 1988 à Halifax une conférence nationale sur le logement des aînés à laquelle ont participé environ 700 personnes venues de tous les coins du Canada. Cette dernière croit toutefois y avoir découvert deux lacunes importantes : on a fait peu de place aux aînés dans les discussions, sauf s'ils étaient consultants, promoteurs, concepteurs, etc. De plus, une seule présentation était d'origine québécoise et elle n'a pas reçu toute l'attention souhaitée. Mme Cambron affirme que le forum permettra de corriger cette situation.

Elle affirme par ailleurs que des principes essentiels en matière de logement devraient être appliqués au Québec :

- mettre à la disposition des aînés de l'information ainsi qu'un mécanisme de participation aux prises de décision les concernant, désireux qu'ils sont de participer activement à la résolution de leurs problèmes et de préserver ainsi leur autonomie;
- leur laisser le choix en matière d'habitation, surtout celui de demeurer chez eux le plus longtemps possible puisque leur initiative soutenue par un programme d'adaptation du logement et un soutien à domicile vraiment efficace éviteraient de nombreux placements en institutions;
- leur garantir l'accessibilité à un logement convenable à prix raisonnable.

Cette membre de la FADOQ affirme que les aînés proclament également la nécessité d'établir une politique globale et coordonnée des gouvernements fédéral, provincial et municipaux qui fasse appel à toutes les ressources, y compris celles que peuvent apporter les aînés eux-mêmes.

Mme Cambron remercie les organisateurs du forum d'avoir invité des personnes âgées à participer à l'organisation du forum. Selon elle, c'est dans cet esprit que l'on parviendra à mettre sur pied des programmes d'aide qui pourront assurer une qualité de vie décente à tous les aînés et qui leur permettront de vivre autonome.

Après un survol des ateliers présentés le lendemain, Mme Cambron souligne que le comité du programme, à partir des conclusions de la conférence de Halifax et des colloques régionaux de Habitat, a travaillé très fort à déterminer les principaux éléments de recherche en matière de logement pour les aînés et à déterminer les programmes existants et les projets réalisables à brève échéance.

Toutes les initiatives, toutes les options méritent, selon la conférencière, d'être entendues, évaluées, améliorées. Les meilleures propositions devront être réalisées aussitôt que possible car le temps presse.

Il y a parmi les aînés participants des propriétaires, des locataires, des promoteurs, des concepteurs, des architectes, des constructeurs et même des représentants de l'industrie du béton, note Mme Cambron. Tous peuvent compter sur les professionnels qui travaillent dans le réseau des services sociaux (CRSSS, CSS et CLSC), sans oublier les gens qui consacrent temps et énergies aux services communautaires, le plus souvent à titre de bénévoles. Toutes ces personnes, explique Mme Cambron, de même que les représentants des gouvernements fédéral, provincial et municipaux, et des institutions financières pourront au cours de ces trois jours, échanger des renseignements et collaborer à la mise en place de programmes efficaces.

Mme Cambron croit que c'est sans doute la première fois qu'un pareil rassemblement a lieu et qu'il faut amorcer, grâce à ce forum, une ère nouvelle de concertation. Elle conclut : «Les conclusions du forum Vivre autonome chez soi ne resteront pas sur les tablettes, s'il n'en tient qu'à nous. Parole d'aînés!»

Le ministre d'État à l'Habitation, M. **Alan Redway**, dit profiter avec plaisir de l'occasion qui lui est donnée de manifester son appui et son encouragement aux participants à cette conférence.

Le ministre rappelle que le gouvernement fédéral, par l'intermédiaire de son agence du logement, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, a organisé une conférence nationale sur le logement des personnes âgées à Halifax, en 1988. Cette conférence a rassemblé tant des aînés que des personnes qui leur fournissent des services et d'autres qui conçoivent, construisent et financent des logements à l'intention de ces personnes, le tout afin d'étudier ensemble des moyens de répondre aux besoins de logement des Canadiens âgés.

Le ministre souligne que les participants à la conférence de Halifax ont émis deux messages très clairs : d'abord, le logement ne peut être isolé des autres catégories de besoins des aînés; et deuxièmement, il faut donner aux aînés un choix beaucoup plus vaste de logements, afin que tous puissent opter pour la solution qui convient le mieux à leur situation particulière, compte tenu de leurs besoins sociaux, de leurs moyens financiers, de leur état physique et de leurs préférences.

Depuis 1984, le gouvernement fédéral a beaucoup fait pour satisfaire aux besoins de

logement des Canadiens âgés, en particulier grâce à ses programmes de logement social, dont la province de Québec partage les coûts depuis 1986. Au cours des dix dernières années, le gouvernement fédéral s'est engagé à subventionner plus de 11 000 logements pour les Québécois âgés et, depuis 1986, cette aide a été orientée vers les personnes à faible revenu.

Comme les besoins et les goûts des aînés varient énormément, il est de notre devoir, estime le ministre, d'offrir à tous une diversité de choix, peu importe leur état de santé ou leur situation financière.

Depuis la conférence de Halifax, la SCHL travaille à accroître cette diversité. On s'est efforcé de trouver et de promouvoir de nouvelles formes d'habitation et de nouveaux modèles de logement pour les aînés, de mettre au point et de faire connaître de nouveaux mécanismes financiers s'adaptant aux circonstances particulières dans lesquelles les aînés se trouvent, et d'encourager l'intégration de caractéristiques particulières, dans le logement ou en rapport avec le logement, pour satisfaire à des besoins spéciaux.

M. Alan Redway juge utile de revoir les nouvelles options qui ont été proposées en réponse aux besoins des aînés et ses propos sont alors accompagnés d'illustrations. Le nombre croissant d'aînés et la diversité de leurs besoins et de leurs préférences sont des facteurs qui, combinés, mettent en évidence la nécessité d'offrir un large éventail d'options. Le ministre présente des exemples d'options actuellement disponibles, ainsi que d'options naissantes dont on entendra parler de plus en plus.

La cohabitation est une solution pour les aînés qui cherchent à la fois une aide financière et un entourage. La cohabitation d'un aîné avec quelqu'un de plus jeune, un étudiant ou une famille monoparentale, par exemple, donne souvent d'excellents résultats.

Le pavillon-jardin est une petite habitation autonome, habituellement préfabriquée, temporairement installée sur le terrain d'une maison existante pour permettre à des aînés de vivre près de leurs enfants adultes.

Le public a fait très bon accueil aux démonstrations parrainées par la SCHL, les organismes provinciaux de l'habitation et l'industrie du logement préfabriqué. Le ministre a le plaisir d'annoncer que la SCHL a décidé d'admettre le pavillon-jardin, à titre de démonstration, dans son Programme de logement sans but lucratif, de manière à inciter à une plus large utilisation de cette nouvelle possibilité de logement.

L'appartement accessoire est une habitation autonome aménagée dans une maison existante ou intégrée à une maison neuve, habituellement pour loger un parent ou un ami âgé. On peut modifier la plupart des maisons individuelles sans en changer l'aspect extérieur.

L'habitation polyvalente est conçue de façon à pouvoir se transformer, facilement et à peu de frais, de logement unique en logement double et inversement. On peut ainsi y aménager un appartement accessoire temporaire pour satisfaire les besoins changeants d'une famille.

Le logement-foyer offre aux aînés diverses possibilités allant de la chambre-salon à l'appartement autonome, et leur assure habituellement des services d'entretien ménager, des soins d'hygiène personnelle et des repas servis dans une salle à manger commune.

L'habitation de type Abbeyfield est un petit foyer qui loge de sept à dix aînés dans une atmosphère familiale. Ce mode particulier de cohabitation a été créé par la Abbeyfield Society en Angleterre. Il est en train de s'implanter au Canada et on en trouve plusieurs exemples en Colombie-Britannique et en Ontario.

Le logement protégé est la forme d'habitation pour retraités la plus populaire en Grande Bretagne, pays dont 16 p. 100 de la population a déjà plus de 65 ans. Il consiste en de petits ensembles de 20 à 50 logements, bien situés et spécialement conçus pour les aînés. Ces logements ont comme particularité d'être munis d'un système d'alerte qui relie les occupants à un responsable habitant l'ensemble.

Le village-retraite est un ensemble résidentiel comprenant d'une centaine à plusieurs milliers d'habitations. Il offre une variété d'installations et d'activités de loisirs, de même que des services comme les repas, l'entretien ménager et le transport.

La collectivité fournissant des soins à vie

assure aux aînés un niveau croissant de services et de soins, du milieu de vie autonome jusqu'au centre d'hébergement. Les occupants peuvent ainsi demeurer dans leur logement ou leur collectivité même quand leur santé ou celle de leur conjoint commence à décliner. La plupart de ces collectivités offrent un large éventail d'installations et de services et présentent un caractère résidentiel marqué.

Le ministre affirme que la SCHL étudie non seulement les différentes formes d'habitation, mais elle envisage aussi des moyens d'offrir aux aînés les nouveaux mécanismes financiers et modes d'occupation qui font leur apparition.

Il existe deux nouveaux types de mécanismes financiers. D'une part, ceux qui visent à réduire le coût d'entrée des aînés dans une habitation pour retraités; d'autre part, ceux qui permettent aux propriétaires-occupants âgés d'améliorer leur niveau de vie tout en continuant de vivre dans le logement qui leur appartient.

À l'heure actuelle, le crédit-logement est la solution nouvelle la plus populaire auprès des aînés désireux d'emménager dans un logement pour retraités. En contrepartie d'un prêt sans intérêt qu'il consent au promoteur de l'ensemble résidentiel, l'aîné obtient le droit d'occuper un logement à vie.

La participation à la mise de fonds constitue un autre genre de financement qui commence à être utilisé au Canada. Cette convention permet aux aînés d'acheter une partie du logement (disons 50 p. 100) et de payer un loyer pour la partie avancée par le promoteur ou l'investisseur. Lorsqu'ils déménagent, les résidents peuvent vendre leur part du logement comme s'ils l'avaient complètement acheté.

La location viagère, qui existe au Royaume-Uni, fera peut-être bientôt son apparition au Canada. De toutes les nouvelles formes de location de logements pour retraités, la location viagère peut le mieux réduire les droits d'entrée, ce qui rend les logements plus abordables. En effet, selon cet arrangement, l'aîné peut acheter des droits de propriété à vie plutôt que permanents, et ne payer ainsi qu'une fraction du prix du logement.

Bien sûr, les aînés ne veulent pas tous déménager dans un logement pour retraités. De nombreux Canadiens âgés désirent demeurer dans leur maison le plus longtemps possible. Ils sont très attachés à leur maison et à leur quartier.

Toutefois, jusqu'à récemment, peu de choix s'offraient aux propriétaires âgés dont le revenu était limité, bien que leur maison représentait un avoir propre important. Ils avaient le choix de rester dans leur maison et de vivre de maigres revenus, ou de vendre leur maison et d'abandonner la sécurité pour devenir locataire. De cette façon, ils pouvaient bien sûr investir le produit de la vente et augmenter leur revenu ainsi que leur niveau de vie.

Les propriétaires âgés peuvent maintenant demeurer dans leur maison tout en obtenant un revenu supérieur. Pendant des années, ceux-ci ont peut-être investi de l'argent dans leur maison chaque mois. Grâce à un nouvel instrument hypothécaire, le prêt hypothécaire de conversion, les propriétaires âgés peuvent maintenant retirer une partie des fonds, soit sous forme de somme forfaitaire pour financer la rénovation, la transformation et l'amélioration de leur maison, soit sous forme de rente mensuelle.

Les handicaps des aînés ajoutent une autre dimension à leurs besoins de logement.

Le logement et les services peuvent être combinés de diverses façons. Les aînés qui habitent des logements traditionnels peuvent profiter des services officiels par l'intermédiaire d'organismes communautaires et grâce à certains programmes. Ces services peuvent aussi être offerts dans le cadre de programmes de jour dans les centres où se rendent les aînés, ou intégrés à l'ensemble de logements.

Dans le domaine financier, la SCHL étudie le potentiel qu'offre l'assurance du prêt hypothécaire de conversion. Ce que l'on veut faire, c'est procurer des garanties appropriées au propriétaire-occupant, tout en favorisant une plus large utilisation de cette possibilité.

Les Canadiens âgés s'intéressent de plus en plus à la solution du logement coopératif, qui leur permet de rester actifs en gérant leur propre habitation, soutenus par les membres de la coopérative. La SCHL finance une nouvelle publication, rédigée par la Fédération de l'habitation coopérative du

Canada, qui trace des lignes directrices pour la création de coopératives d'habitation financées par les occupants.

Voilà quelques-uns seulement des domaines dans lesquels le ministère et la SCHL déploient leur activité. Beaucoup de travail a été accompli, mais il reste encore beaucoup à faire. C'est pourquoi cette conférence est si importante, de l'avis du ministre d'État à l'Habitation. Elle donne la chance de planifier les prochaines étapes à franchir pour que les aînés du Québec aient les choix de logement dont ils ont besoin pour jouir confortablement d'une retraite active et fructueuse.

Le ministre profite donc de l'occasion pour lancer un appel aux personnes âgées présentes à cette conférence, car il faut se préparer à surmonter les difficultés que les participants rencontreront au sortir de cette conférence. Cette rencontre est importante parce qu'elle donne la chance aux participants de cerner leurs besoins particuliers, dans la situation qui est propre au Québec.

Le ministre rappelle que les aînés ont des intérêts et des besoins variés qui exigent des solutions nouvelles. Mais celles-ci ne seront pas mises en oeuvre sans leur entière participation. Les participants doivent informer les aînés qu'ils connaissent, le grand public ainsi que l'entreprise privée et le secteur du logement sans but lucratif des nouvelles possibilités de logement qui leur sont offertes.

Les participants dont le métier est de fournir des logements devront être ouverts aux désirs de leurs clients et persévérer dans leurs efforts de trouver de nouvelles réponses à leurs besoins. Tous savent, selon le ministre invité, qu'aucun palier de gouvernement ne peut, à lui seul, répondre entièrement à tous ces besoins et qu'il faudra que s'instaure localement un dialogue permanent. Pour sa part, M. Alan Redway assure son auditoire que les succursales de la SCHL y apporteront leur contribution, mais qu'elles ont besoin de l'aide de tous les intéressés pour y arriver.

Selon le ministre des Affaires municipales du Québec, qui est responsable des questions liées à l'habitation, M. **Yvon Picotte**, ce forum constitue «une excellente occasion non seulement de réfléchir en profondeur sur les solutions de logement à mettre en place pour nos aînés, mais également de passer dès maintenant à l'action.»

Dressant un tableau sommaire du bouleversement démographique que représentera le vieillissement de la population du Québec au cours des prochaines années, le ministre traite de la nature des responsabilités de l'État face à une telle situation. Tous les pays industrialisés, rappelle M. Picotte, connaîtront au cours des prochaines années une hausse spectaculaire du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus. Le nombre relatif de personnes âgées, par rapport à la population totale, fait également l'objet d'une augmentation considérable.

Toujours selon M. Picotte, le Québec, qui compte actuellement environ 10 p. 100 de personnes âgées de 65 ans et plus, est une population relativement jeune. Mais cette situation devrait, selon les spécialistes, changer radicalement au cours des prochaines années. En effet, le taux de natalité anémique au Québec entraînera un vieillissement accéléré de sa population et l'on prévoit même qu'en l'an 2030, le Québec sera l'une des sociétés les plus vieillissantes avec 25 p. 100 de sa population âgée de 65 ans et plus. Ce changement démographique majeur modifiera la dynamique de la société québécoise et créera, entre autres, des pressions importantes sur les systèmes en place dans les secteurs de la santé, des services sociaux et de l'habitation.

Par ailleurs, souligne le ministre provincial, les budgets gouvernementaux des dernières années ont été caractérisés par un contrôle très strict des dépenses, et le redressement des finances publiques a obligé les gouvernements à fonctionner dans des conditions budgétaires et administratives très restrictives.

Ce sont là les principales composantes du défi auquel les Québécois feront face au cours des prochaines années et qu'ils pourront relever à la seule condition de faire des choix judicieux à la mesure de leurs moyens.

Notant que le gouvernement du Québec a déjà clairement indiqué ses intentions, en 1986, par la signature de l'entente-cadre Canada-Québec sur le logement social, selon

laquelle son aide financière à l'habitation est canalisée vers les plus démunis, le ministre affirme qu'il importe dans ce contexte de souligner l'ampleur de l'aide gouvernementale à l'habitation qui permet de venir en aide directement à plus de 40 p. 100 des ménages de personnes âgées qui sont locataires, grâce aux habitations à loyer modique pour personnes âgées et au programme d'allocation-logement Logirente s'adressant aux personnes de 60 ans et plus.

Le ministre des Affaires municipales avertit toutefois l'assemblée que les mesures actuelles ne sauront suffire pour répondre aux besoins sans cesse grandissant des aînés. De plus, ajoute-t-il, «les problématiques modernes en habitation ne se limitent plus aux problèmes traditionnels de qualité des logements et d'accessibilité financière.»

Le ministre définit ensuite le rôle de l'État dans le marché de l'habitation. Pour l'essentiel de la production résidentielle, tous s'en remettent au marché. L'État doit cependant l'encadrer afin de garantir des normes de qualité minimale et de protéger les consommateurs. Aider financièrement les ménages les plus démunis à se loger convenablement, favoriser la rénovation résidentielle et promouvoir l'accession à la propriété représentent les objectifs généralement partagés par les différents gouvernements qui se sont succédés au Québec.

Selon M. Picotte, c'est ce que le gouvernement du Québec s'est efforcé de faire au cours des dernières années, non seulement par la poursuite des programmes existants mais également par la mise en place de nouvelles mesures qui ont permis de répondre plus efficacement aux aspirations de nos clientèles.

Les solutions traditionnelles, explique le ministre, sont cependant coûteuses et ne suffisent pas à répondre à la demande. S'il n'est pas question d'abandonner la construction de HLM, il est impensable d'utiliser ce seul programme pour réduire de façon significative le nombre de ménages âgés aux prises avec un problème financier d'accessibilité à un logement. Le ministre ne croit pas non plus que la solution se situe exclusivement du côté de l'allocation-logement.

En tenant compte de la conjoncture, les solutions qui devront être mises en place pour la clientèle des aînés devront être orientées, de l'avis de M. Picotte, autour de deux grands axes :

- dans un premier temps, il faut repenser les interventions traditionnelles afin de répondre efficacement aux besoins d'une clientèle vieillissante et, dans certains cas, souffrant de pertes d'autonomie;
- d'autre part, il faut développer de nouvelles mesures afin de répondre aux désirs exprimés par les aînés.

Le ministre dit avoir quatre objectifs :

- répondre aux besoins évolutifs de la personne âgée;
- maintenir celle-ci dans son milieu le plus longtemps possible, si tel est son désir;
- utiliser le parc de logements existants lorsque c'est possible;
- élaborer un ensemble de solutions pouvant répondre aux besoins variés d'une clientèle hétérogène.

Il n'existe pas, selon M. Picotte, de solution miracle qui permette de combler les besoins et les attentes de la clientèle âgée. Par ailleurs, il faut dès maintenant oser et innover si l'on veut être prêt à faire face à la musique quand le moment sera venu. Citant quelques exemples de ces initiatives qui représentent «les solutions de demain,» le ministre souligne que le Québec mise encore beaucoup sur le logement social public et privé pour offrir une solution de rechange aux aînés démunis et ayant des pertes légères d'autonomie. De nombreux efforts sont faits présentement afin d'adapter le parc existant de logements publics au vieillissement des locataires et de favoriser le développement d'une gestion plus attentive à ce problème.

Dans cet esprit, le ministre note que la Société d'habitation du Québec a entrepris la planification de trois projets de HLM pour des aînés en perte légère d'autonomie dans les municipalités de Laval, Québec et Saint-Henri-de-Lévis. Ce nouveau type de HLM avec services n'est pas l'équivalent d'un centre d'accueil, mais vise plutôt à faciliter l'accès à des services socio-communautaires susceptibles de maintenir le plus longtemps possible l'autonomie des aînés et de retarder d'autant leur entrée en centre d'accueil. M. Picotte cite l'inauguration récente d'un

premier pavillon-jardin au Québec, ainsi que l'expérience-pilote de la cohabitation d'une personne âgée et d'une autre plus jeune visant à retarder, voire éviter, le recours à un centre d'accueil.

Le ministre termine son exposé en exhortant les aînés à ne pas s'en remettre uniquement aux exposés bien articulés de ces spécialistes «qui ont certainement les meilleures intentions du monde mais qui ne sont pas nécessairement celles du monde.» Il est indispensable, aux yeux du ministre, que l'on prête une oreille attentive aux demandes des aînés et que les associations et les regroupements qui représentent leurs intérêts participent activement à ce dossier.

Renonçant à ses notes, Mme **Simone Monnet-Chartrand** se dit intriguée d'avoir été invitée à ce forum. «Vous savez, avoue-t-elle, les aînés, c'est toujours les autres...»

Mme Monnet-Chartrand invite les participants au forum à amorcer une réflexion sur la réalité de la perte progressive d'autonomie chez bon nombre de nos aînés et sur la nécessité que les divers intervenants soient davantage à l'écoute de cette réalité plutôt que de s'occuper de statistiques et de recherches abstraites.

La conférencière invitée dit n'avoir aucune solution à présenter : «Je ne crois pas aux miracles mais il faudra plus de concertation, de compréhension et d'ouverture d'esprit à l'égard de gens qui sont des personnes humaines, peut-être affaiblies ou diminuées, mais qui n'en demeurent pas moins des personnes humaines.»

Plénière d'ouverture

Un défi des aînés : l'autonomie en matière d'habitation

Président : Bertrand Cyr
Président d'assemblée
Légion royale canadienne

Conférencier : François Renaud
Économiste
Direction analyse et recherche
Société d'habitation du Québec

Bertrand Cyr présente d'emblée **François Renaud** comme un homme particulièrement intéressé par les problèmes d'habitation des aînés puisqu'il publiait, en 1989, une étude ayant pour thème *L'impact du vieillissement de la population sur l'habitat : les personnes âgées et leurs besoins résidentiels.*

Récemment, M. Renaud a été choisi pour participer à un comité d'experts du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) travaillant aux besoins des aînés. M. Renaud cherche à savoir en quoi le logement constitue un défi pour les aînés et pour la collectivité en général. Pour ce faire, il s'est appuyé sur le titre proposé pour la conférence et a retenu trois mots clés : les aînés, l'autonomie et l'habitation. Il annonce déjà sa conclusion en affirmant vouloir démontrer que c'est la diversité des situations qui constitue le défi en question.

M. Renaud pose la question : qu'est-ce qu'un aîné? Pour y répondre, il expose quelques données. La plupart des études et recherches gouvernementales et universitaires disent qu'un aîné, c'est quelqu'un de 65 ans et plus, car cet âge marque la fin ou le début de certains programmes gouvernementaux comme l'assurance-chômage, les médicaments gratuits, etc.

M. Renaud fait remarquer qu'il y a cependant de plus en plus d'exceptions à cette règle. Par exemple, la Loi de la sécurité de la vieillesse et le Régime des rentes du Québec permettent le versement de prestations à des gens de moins de 65 ans, à certaines conditions. Également, le programme Logirente, auquel on est maintenant admissible à l'âge de 60 ans.

Aux États-Unis, un programme de sécurité de la vieillesse qui s'adresse présentement aux 65 ans et plus, passera aux 66 ans et plus en 2009 et aux 67 ans et plus à partir de l'an 2030. Donc, le seuil de 65 ans, pense M. Renaud, est appelé à avoir de moins en moins de signification.

Actuellement, le cap de 65 ans marque habituellement un changement de régime pour les individus, ne serait-ce que financièrement. M. Renaud rappelle que les 65 ans et plus représentent 10 p. 100 de la population au Québec.

Selon M. Renaud, les 55 ans et plus forment une seconde catégorie. C'est souvent ce groupe qui est recherché par les regroupements d'aînés, et on voit aussi que les résidences pour retraités et pré-retraités sont souvent destinées à des gens de 55 ans et plus. M. Renaud voit deux raisons pour retenir cet âge. D'abord, l'âge de la retraite qui baisse de plus en plus et, incidemment, davantage au Québec que dans le reste du Canada. Paradoxalement, cette tendance coïncide avec l'abolition de l'âge obligatoire de la retraite au Québec. En deuxième lieu, c'est souvent autour de 55 ans que les

ménages entreprennent une deuxième phase de leur vie commune, après le départ des enfants. Au Québec, les 55 ans et plus représentent 20 p. 100 de la population.

Une troisième catégorie est formée par les 75 ans et même les 80 ans et plus. Dans les études en gérontologie, on s'intéresse de plus en plus à ce groupe et de moins en moins aux 65 ans et plus, car c'est là que les effets du vieillissement se font sentir de façon telle qu'ils nécessitent des services spécialisés : logement, services sociaux, santé, etc. L'âge moyen des locataires de HLM, et de ceux qui se retrouvent sur les listes d'attente, est d'ailleurs de 75 ans. C'est aussi dans cette catégorie que se retrouvent les résidents des centres d'accueil. Ce groupe représente environ 4 p. 100 de la population du Québec.

M. Renaud conclut donc que les aînés sont constitués de groupes très différents dont les réalités sont également très différentes. Cela a un impact sur la recherche de solutions en matière d'habitation. Ces dernières, par conséquent, devront être adaptées à cette situation.

Se référant au *Petit Robert*, M. Renaud définit l'autonomie comme le droit pour chaque individu de déterminer librement les règles auxquelles il se soumet. En ce qui concerne le logement, cela signifie le droit de déterminer librement son mode de vie : choisir de vivre dans son logement, en résidence, en HLM ou même en centre d'accueil.

Selon M. Renaud, deux conditions sont nécessaires pour permettre ce choix : il faut d'abord avoir un éventail de choix et il faut être en possession de ses moyens. En vieillissant, certains facteurs peuvent constituer des obstacles importants et influer sur l'autonomie en matière de logement.

Le premier, c'est l'état de santé. L'espérance de vie des femmes est de 7,5 ans supérieure à celles des hommes au Québec. Cette plus grande longévité chez les femmes est cependant accompagnée d'un plus grand nombre de problèmes de santé que chez les hommes. En fait, selon M. Renaud, si l'on parle d'espérance de vie en bonne santé, des études ont démontré que la situation est la même chez les femmes que chez les hommes. Parmi la population de 75 ans, on retrouve 175 femmes pour 100 hommes et, à titre d'exemple, près de 50 p. 100 des femmes de 75 ans et plus souffrent d'arthrite ou de rhumatisme. En ce qui regarde l'état de santé, on retrouve donc finalement plus de femmes seules dans les ménages, plus de maladies et plus de problèmes possibles.

Le second facteur qui peut causer des problèmes concernant l'autonomie, c'est le revenu. M. Renaud enchaîne en déclarant que tous les aînés sont riches... «d'expériences et de vécu personnel,» précise-t-il. En ce qui concerne la richesse matérielle, les conclusions varient selon l'angle d'analyse de la situation financière des aînés. Par exemple :

- c'est le seul groupe d'âge (les 65 ans et plus) qui a réussi à voir son revenu réel augmenter (à un taux supérieur au taux d'inflation) durant la période de récession que le Canada a connue au début des années 1980;
- c'est le groupe d'âge qui a connu la plus forte croissance de ses revenus moyens au cours des dix dernières années;
- malgré la croissance du nombre d'aînés depuis le dernier recensement, ceux-ci représentent une partie de moins en moins importante du total des ménages à faible revenu;
- en nombre absolu, néanmoins, il y avait plus de personnes seules de 65 ans et plus sous le seuil de pauvreté en 1986 qu'en 1981;
- cependant, les aînés ont des revenus qui se situent tout près du seuil de pauvreté alors que les autres groupes d'âge ont des revenus beaucoup plus faibles.

Somme toute, conclut M. Renaud, on peut dire que la situation des 65 ans et plus s'est améliorée et que les couples se tirent généralement mieux d'affaires que les personnes seules. Mais le groupe des 55 à 64 ans présente des caractéristiques particulières. Alors que les ménages familiaux de cet âge ont peu de problèmes de revenu, les personnes seules ont vu leur proportion s'accroître entre 1981 et 1986 et leur revenu moyen était inférieur de 40 p. 100 à celui des 65 ans et plus. Il existe donc un groupe important d'aînés qui connaissent des problèmes de revenus et qui méritent une attention particulière.

Les facteurs sociaux ont également un impact. En vieillissant, le tissu social se désagrège peu à peu autour des aînés : les parents, les amis, les voisins s'éloignent ou disparaissent. La solitude et l'isolement prennent alors de plus en plus de place chez les personnes seules et parfois même chez les couples. Cet isolement, associé aux problèmes de santé, de revenu, de crise d'identité et de perte de rôle, peut peser lourd sur le moral et entraîner rapidement une dégradation des conditions de vie.

Les facteurs environnementaux peuvent aussi avoir une influence sur l'autonomie des personnes âgées. Avec l'âge, il peut y avoir un déséquilibre croissant entre les capacités physiques des gens et leur logement (difficulté d'entretien), leur bâtiment (les escaliers extérieurs), leur rue (augmentation de la circulation automobile) et leur quartier (changements de voisins, de commerces, dépeuplement, insécurité). Ce déséquilibre entre les gens et leur environnement obligent souvent les gens à déménager ou à s'isoler davantage si des correctifs ne sont pas apportés à cet environnement.

La première distinction à faire en matière d'habitation, c'est le fait d'être propriétaire ou locataire de son logement, affirme M. Renaud. Au Québec, en 1986, 50 p. 100 des ménages âgés étaient propriétaires de leur logement. Pour le reste du Canada, cette proportion est de 70 p. 100.

Au Canada anglais, près de 90 p. 100 des propriétaires âgés possèdent une maison individuelle alors qu'au Québec, c'est le cas de 70 p. 100 des propriétaires âgés. Il y a donc plus de gens âgés propriétaires de duplex et de triplex au Québec, et il faut en tenir compte quand on pense aux types de solutions résidentielles qui peuvent être apportées. En outre, il y a plus de locataires en ville et plus de propriétaires en milieu rural. Le désir exprimé par les aînés de demeurer dans leur logement le plus longtemps possible ressort dans les statistiques puisqu'ils demeurent généralement dans des logements plus vieux et surtout moins modernes (non rénovés) que le reste de la population.

Finalement, près de 90 p. 100 des propriétaires n'ont plus de prêt hypothécaire. Les problèmes d'accessibilité financière au logement se retrouvent donc presque exclusivement chez les locataires auxquels une grande partie des programmes d'aide s'adressent.

En conclusion, M. Renaud rappelle les trois mots clés de sa conférence : aînés, autonomie et habitation, et explique le défi que constitue cette variété de situations quant aux attentes des différents groupes d'âge, aux niveaux de revenu, aux différents obstacles à l'autonomie et au mode d'occupation. Autant de situations auxquelles il faut trouver un éventail très large de solutions, comportant un grand nombre d'intervenants, tant des secteurs privé, public que communautaire. Et il faut travailler surtout à des solutions qui permettent aux personnes âgées de demeurer chez elles.

M. Renaud termine en affirmant qu'au-delà de ces solutions, c'est par la participation des aînés eux-mêmes qu'une grande partie des problèmes pourront trouver une réponse satisfaisante, car ce sont les aînés qui sont le mieux placés pour préciser leurs besoins et les solutions qui doivent en découler. Pour appuyer sa conclusion, M. Renaud cite le cas des résidents de la rue Beaurivage, dans l'est de Montréal, qui ont décidé de déclarer leur rue «écologique, sécuritaire et en santé.» Il formule le souhait qu'à une prochaine rencontre, ce groupe et beaucoup d'autres viendront parler de leurs solutions.

Atelier A-1

Vieillir chez soi : des alternatives pour les propriétaires

Présidente : Simonne Daigneault
Association des retraités d'Air Canada

Secrétaire : Robert Chagnon
Conseiller en administration
Robert Chagnon et associés

Conférenciers : Alban D'Amours
Premier vice-président
Planification, communications et marketing
Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec

Claire Piché-Cyr
Préposée à la planification
Ville de Montréal

Jean-Claude Ouellet
Attaché de direction
Société d'habitation du Québec

Cet atelier s'adresse plus particulièrement aux aînés qui possèdent leur propre demeure et qui doivent prendre une décision à la suite d'un changement de situation de vie : la maison qui devient trop grande après le départ des enfants; la retraite qui entraîne une baisse de revenu; les problèmes de santé occasionnant une perte d'autonomie; des situations qui obligent à se poser la grande question : «Déménager ou rester là?»...

Dans son préambule, **Alban D'Amours** tient à rappeler que la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec compte 4,2 millions de membres au Québec qui sont le fidèle reflet du phénomène du vieillissement de la population québécoise. Il affirme que le Mouvement Desjardins privilégie des logements pour les aînés qui favorisent leur autonomie dans un environnement sécuritaire, leur permettent de garder leur rang social et leur assurent la dignité et le respect de leur intimité.

Rappelant que les besoins des aînés en matière de logement seront, entre autres, conditionnés par l'importance grandissante des aînés dans la pyramide d'âge, la féminisation de la vieillesse et l'augmentation du nombre de ménages âgés formés d'une seule personne, M. D'Amours tient à préciser que les caisses populaires Desjardins n'ont pas l'intention de se substituer aux différents paliers de gouvernement qui ont des responsabilités claires à assumer.

«Toutefois, déclare-t-il, en tant que leader au Québec parmi les institutions financières, Desjardins entend prendre ses responsabilités et agir comme un partenaire responsable dans des projets qui respecteront l'autonomie, le rang social et la dignité des aînés.»

Il apparaît clair pour M. D'Amours que

le partenariat s'impose lorsque celui-ci favorise le maintien à domicile plutôt que l'institutionnalisation qui est, dit-il, «insoutenable.» Le prêt hypothécaire de conversion est un moyen d'instituer ce partenariat et, citant une recherche faite pour le compte du ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec, le premier vice-président de la Confédération des caisses populaires Desjardins met en lumière qu'une politique vigoureuse pour le maintien à domicile permettrait à l'État d'économiser plus de 2,6 milliards de dollars dans la seule année 2001.

M. D'Amours souligne en effet que le Québec compte une plus grande proportion de personnes âgées dans les hôpitaux et les centres d'accueil que la plupart des autres pays développés. Selon des chiffres de 1984 provenant de l'Association médicale canadienne, la proportion des personnes âgées qui se retrouvaient en centre d'accueil à cette époque était de 7 p. 100 au Québec, par rapport à 3,5 p. 100 en Suède et à 4,5 p. 100 dans les Pays-Bas.

M. D'Amours rappelle que le Québec est encore une société relativement jeune puisque 8,8 p. 100 de la population québécoise était âgée de 65 ans ou plus en 1981, alors que la Suède et les Pays-Bas comptaient respectivement 16,3 p. 100 et 11,5 p. 100 de leur population âgée de 65 ans ou plus.

Le prêt hypothécaire de conversion est un moyen de permettre aux aînés qui sont propriétaires de préserver leur autonomie dans un environnement financier de plus en plus exigeant. Cette formule, selon M. D'Amours, vise à procurer à un ménage qui possède un bien immobilier dans lequel il détient «une valeur propre,» un moyen de transformer progressivement cet actif en argent comptant, tout en conservant le droit de propriété et d'usage de ce bien.

Cette approche exige une planification financière globale de la retraite. Ainsi, en matière de fiscalité, M. D'Amours révèle que les études de Desjardins démontrent que lorsque la résidence acquiert une plus-value relativement importante, le prêt hypothécaire de conversion procure un avantage monétaire marqué pour les personnes retraitées ayant très peu de revenus de placements. Cet avantage résulte principalement de l'économie d'impôt sur le revenu et du droit au supplément au revenu garanti. Cependant, cette formule n'est pas toujours le meilleur choix pour les personnes retraitées et chaque cas doit être analysé en fonction de considérations financières et fiscales.

M. D'Amours explique que le principe du prêt hypothécaire de conversion est le suivant : en contrepartie du prêt qui lui est consenti, un propriétaire accepte de céder sa maison en garantie. En conséquence, l'institution financière est préoccupée par l'état et l'entretien de cette maison tout autant que son occupant. C'est pourquoi, dans le cadre d'une politique de maintien à domicile, les CLSC pourraient notamment venir en aide aux ménages pour assurer l'entretien de ces propriétés.

Le conférencier invité note, en ce qui a trait à ce marché pour les institutions financières, qu'en 1985, on comptait au Québec 183 000 ménages propriétaires de 65 ans et plus, et que 160 000 d'entre eux n'avaient pas de prêt hypothécaire grevant leur propriété.

Malgré cela, il faut changer la perception que les aînés peuvent avoir de ce produit financier et minimiser le risque que pourraient être appelées à prendre les institutions financières. Selon M. D'Amours, le partage des risques avec les gouvernements s'impose, dans le cadre d'une politique de maintien à domicile.

Les organismes qui seraient appelés à participer sont les suivants : le ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec, la Régie des rentes du Québec, la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les mesures qui pourraient être prises sont de deux ordres : l'État ou un organisme lié pourrait assumer une partie des frais d'intérêt au moyen d'une subvention à l'occupant et, d'autre part, un plan de protection de la valeur marchande de la propriété devrait être établi.

Dans ces conditions, M. D'Amours affirme que le Mouvement Desjardins est prêt à assumer ses responsabilités de leader parmi les institutions financières dans le but d'offrir à ses membres un produit sûr et rencontrant les objectifs d'une politique vigoureuse de maintien à domicile. Le prêt

hypothécaire de conversion serait alors une façon acceptable de «manger son capital» ou, plutôt, de le partager avec ses héritiers.

Claire Piché-Cyr s'adresse aux participants en précisant que la transformation, au moyen de paiements d'impôt foncier différés, d'une partie de l'avoir accumulé dans une propriété en argent liquide vise les propriétaires âgés qui décident de ne pas déménager. Ces derniers, à cause de ce choix, n'ont pas des revenus suffisants pour couvrir leurs coûts de logement.

En effet, souligne-t-elle, le fardeau financier que représente le fait de conserver sa maison est lourd pour plusieurs. Les impôts fonciers sont une dépense incompressible et c'est pourquoi il faut tirer parti de l'avoir financier.

Mme Piché-Cyr rappelle que l'on estime qu'en moyenne 10 p. 100 du revenu des aînés est consacré au seul paiement des impôts fonciers. Ce pourcentage, souligne-t-elle, gonfle avec l'âge compte tenu que le revenu est alors relativement fixe, ce qui n'est pas le cas des impôts fonciers qui augmentent en fonction de la valeur des propriétés. Or, dans 90 p. 100 des cas, selon cette porte-parole de la Ville de Montréal, le capital foncier est totalement remboursé et constitue pour la plupart des aînés leur plus gros fonds de pension.

Claire Piché-Cyr déclare : «Pour beaucoup, réduire son patrimoine, après l'avoir remboursé une vie durant, c'est un pensez-y bien.» Les aînés doivent donc apprendre à considérer leur propriété comme étant un véhicule de placements. Pour y arriver, le propriétaire doit d'abord déterminer la portion de son capital foncier qu'il entend conserver. Il peut par exemple puiser uniquement dans la plus-value à venir de sa propriété sans entamer son capital. Comme le montant des taxes foncières reportées augmente proportionnellement à la plus-value de la maison, la vulnérabilité des propriétaires âgés est réduite face à la hausse du coût du logement provoquée par l'inflation.

La taxe foncière différée exige aussi que le propriétaire évalue la durée de son maintien à domicile et adopte une stratégie qui tienne compte du cours des taux d'intérêt. Cela dit, Mme Piché-Cyr juge qu'il s'agit d'une formule flexible qui peut être réévaluée au besoin. Elle rapporte que les plans de transformation de l'avoir foncier en sont encore à leurs débuts et sont offerts de façon restreinte. C'est pourquoi, suggère-t-elle, le report d'impôts fonciers est une mesure qui pourrait être instaurée par le gouvernement du Québec ou même offerte par les institutions financières. Elle rappelle que dans son énoncé de politique d'habitation, la Ville de Montréal envisage un programme municipal axé sur un crédit cumulatif d'impôt, remboursable à la vente de la propriété ou au décès et dont les intérêts seraient payés annuellement à un taux préférentiel.

Ce programme nécessite une modification à la charte de la Ville de Montréal mais il fait partie des solutions qui pourraient être choisies pour améliorer les conditions de retraite des aînés qui ont le privilège de pouvoir s'appuyer sur la valeur de leur propriété pour rester autonome.

Jean-Claude Ouellet présente le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) qui prévoit une aide financière aux propriétaires-occupants qui veulent restaurer leur maison ou leur logement.

Les aînés sont admissibles à ce programme, commente M. Ouellet, comme tout autre client à faible revenu occupant un logement en mauvais état ou qui n'est pas adapté à son handicap. Il s'adresse aux ménages à faible revenu. Ainsi, pour les travaux de restauration, l'aide maximale est de 5 000 $ pour un revenu inférieur à 13 000 $ par an.

De plus, explique-t-il, le programme ne reconnaît pas l'exécution de n'importe quels travaux; pour les travaux de restauration, le bâtiment doit nécessiter des correctifs sur des éléments essentiels comme l'électricité, la plomberie ou la structure... Cependant, les «paramètres» de ce programme sont en révision et la Société d'habitation du Québec insiste notamment sur la nécessité d'augmenter l'aide financière accordée et de rendre admissible des ménages dont le revenu, tout en étant plus élevé que les seuils actuels, demeure relativement faible par rapport aux revenus moyens au Québec.

Quant à ce qu'il faut mettre en place pour l'avenir, M. Ouellet souhaite que l'on

trouve le bon moyen pour permettre à une personne âgée de s'adresser à un seul endroit («guichet unique») pour être sûr d'obtenir des renseignements sur tous les programmes disponibles pour demeurer chez elle. Il propose que la création d'un logement à l'intérieur d'une maison pour loger des parents âgés puisse être admissible à une subvention et se demande si l'on ne devrait pas encourager des coopératives ou des organismes sans but lucratif à acquérir des maisons appartenant à des aînés afin de leur assurer un droit d'occupation avantageux et les bénéfices des programmes existants.

Recommandations

- Pour les aînés, la propriété doit être perçue comme un placement, comme des obligations, et être considérée comme une option possible de rendement, soit au moyen du prêt hypothécaire de conversion ou des taxes foncières différées.
- Afin que les aînés demeurent le plus longtemps possible dans leur maison, il faut retarder l'institutionnalisation. Pour ce faire, il faudrait :
  - que les gouvernements garantissent la valeur de la propriété;
  - que les gouvernements protègent, par subvention, les taux d'intérêt dépassant un certain niveau;
  - qu'il y ait intégration des programmes de rénovation, de prêt hypothécaire de conversion ou de taxes différées.
- Les programmes de rénovation permettent l'adaptation de logements pour personnes âgées, et ces programmes s'adressent actuellement davantage aux personnes à faible revenu. Dans le cadre des programmes, on devrait considérer la possibilité de hausses de subvention, reconnaître les travaux qui permettent le maintien à domicile (personnes vivant une perte d'autonomie), reconnaître les travaux qui mèneraient à la cohabitation d'aînés.
- Devant la complexité des programmes et les différentes approches, les aînés ont besoin d'information, d'assistance et de conseillers financiers ou psycho-sociaux.
- Il faudrait un guichet unique d'information en matière d'habitation dans chaque localité ou région; une assistance financière minime permettrait d'offrir des séances d'information personnalisées.
- Ces séances, produites par un guichet unique, pourraient être dispensées par les centres locaux de services communautaires (CLSC), les offices municipaux d'habitation (OMH), les caisses populaires et les organismes d'aide au logement sans but lucratif.
- Il faudrait que ce guichet unique d'information serve à offrir des solutions concrètes aux aînés.

Atelier B-1

Vivre en milieu urbain

Présidente : Evelyn McOuat
Fédération nationale des retraités et citoyens âgés

Secrétaire : Gérard Saint-Jean
Agent de recherche
Fédération de l'âge d'or du Québec

Conférenciers : André Bergeron
Agent de planification
Département de santé communautaire Sacré-Coeur

Yvonne Rialland-Morissette
Forum des citoyens âgés

Claire Michaud-Leblanc
Infirmière
Ambulance Saint-Jean

Nombreux sont les problèmes d'habitation en milieu urbain. Or, la majorité des aînés du Québec habitent dans les villes : ils sont pour la plupart locataires et donc, vulnérables aux nombreux changements sociaux (éviction, augmentation de loyers, etc.). Les locataires âgés sont en majorité des femmes seules et ayant un faible revenu; ils ou elles ont besoin d'un service de soutien, d'une présence rassurante.

André Bergeron constate que les aînés passent la plus grande partie de leur vie dans leur logement, et que celui-ci est intimement lié à leur autonomie parce qu'il est le lieu de toutes leurs activités courantes, et correspond à leur environnement physique et social principal.

Il précise quatre caractéristiques du logement qui définissent le mieux les besoins particuliers des aînés : il doit être confortable, accessible, sécuritaire et adapté. M. Bergeron préfère parler d'habitation plutôt que de logement, l'habitation incluant le logement et l'environnement immédiat, soit le quartier et les services communautaires. Il introduit et adapte le concept du «modèle écologique» et en décrit les composantes :

- le logis intérieur aux points de vue qualité et sécurité;
- la maison selon le type et la situation du bâtiment;
- la rue, résidentielle ou commerciale, etc.;
- le quartier et les services;
- enfin, le milieu social homogène ou hétérogène.

En présentant le projet Vivre autonome chez soi, projet conjoint du CLSC Saint-Michel et du DSC de l'Hôpital du Sacré-Coeur entrepris récemment dans le quartier Saint-Michel à Montréal avec la contribution de la Fondation Berthiaume-Du Tremblay, André Bergeron formule ainsi l'objectif du projet : favoriser l'autonomie physique, psychologique et financière des aînés dans leur environnement résidentiel. Le quartier choisi pour l'expérimentation reproduit le modèle «logement protégé chez soi» et comprend une trentaine de maisons. Une intervenante rémunérée agit à titre de

pourvoyeuse de services, conseillère familiale et organisatrice communautaire auprès des personnes âgées. Celles-ci sont reliées à une centrale d'écoute par un système de communication et d'alarme portatif personnel. Le CLSC Saint-Michel fournit les services de santé. Les aînés gardent donc la responsabilité de leur propre logement (autonomie et intimité). Ils conservent leurs contacts sociaux et bénéficient de soins et de services de sécurité sur mesure.

Yvonne Rialland-Morissette insiste sur l'importance de compter sur nous-mêmes pour s'adapter à la retraite de façon autonome et utiliser les ressources de soutien de l'entourage, en rappelant que les conditions de l'autonomie sont la santé, la sécurité, le logement et les loisirs.

La retraite est une période de transition entre des activités structurées et une liberté absolue de son temps. Il faut participer aux activités et se trouver de nouveaux centres d'intérêt : réaliser les projets dont on rêvait; développer des aptitudes dans les arts ou le bricolage; suivre des conférences; faire du bénévolat dans des domaines qui nous tiennent à coeur, etc.

Les aînés qui se retrouvent seuls, sans l'appui de la famille ou des vieux amis, dans un milieu nouveau, doivent faire connaissance avec leur entourage et s'y adapter le plus vite possible : réseau de «bon voisinage,» fournisseurs, facteur, policiers; s'inscrire à un centre communautaire ou une autre association de loisirs, de rencontres, d'entraide; s'informer des services publics tels le CLSC, les transports, etc.

En conclusion, Mme Rialland-Morissette réitère que bien vieillir exige que l'on fasse des efforts personnels pour s'adapter, se distraire, se rendre utile, occuper ses loisirs, profiter des ressources de l'entourage.

En citant la définition de la santé adoptée par l'Organisation mondiale de la santé, «un état de bien-être physique, mental, social et spirituel, et qui ne consiste pas seulement en une absence de maladie et d'infirmité,» **Claire Michaud-Leblanc** relie elle aussi son intervention aux concepts d'adaptation et d'utilisation des ressources communautaires existantes. Elle présente le programme mis sur pied par l'Ambulance Saint-Jean, Aînés en santé, comme un programme de promotion de la santé conçu pour favoriser le mieux-être et l'indépendance des aînés, et qui privilégie les aspects positifs du vieillissement et donne les moyens pour en retarder ou stabiliser le processus.

Selon le Guide alimentaire canadien, le vieillissement est une période de la vie où se produisent des changements normaux relatifs à la nutrition, et les aînés doivent s'adapter à ces changements : le revenu, un handicap physique, la solitude, la diminution des besoins énergétiques, etc. Il leur faut respecter certaines règles alimentaires pour rester en bonne santé : les gens de tous les âges ont besoin des mêmes éléments nutritifs mais en quantités différentes. On leur suggère de planifier leurs achats avec vigilance et sagesse. Mme Michaud-Leblanc propose aux personnes âgées un certain nombre de ressources, notamment, les services de repas à domicile ou à l'extérieur, la livraison de l'épicerie à domicile et les prix spéciaux offerts par les restaurants. Elle mentionne des livres de recettes spécialisés et autre documentation disponible. «Rester actif physiquement et intellectuellement, s'alimenter convenablement et se faire soigner régulièrement sont autant de facteurs qui contribuent au bonheur et à la santé,» conclut-elle.

Recommandations :

- que la SCHL et la SHQ mettent des moyens financiers à la disposition des groupes ou organismes qui désirent implanter de nouvelles formules de logement;
- que des mesures soient prises pour éviter les abus à l'endroit des personnes âgées par les promoteurs immobiliers;
- que l'obligation de rénovation de logements soit liée au bâtiment plutôt qu'à son propriétaire;
- que les demandes à Logirente soient considérées en fonction du coût réel moyen des logements, d'un contrôle des hausses des loyers et de priorités d'accessibilité;
- que des pressions soient exercées pour que les services policiers aient accès aux résidences privées;
- que les femmes puissent jouir de moyens financiers suffisants pour vivre une retraite

décente, comme le permettraient l'égalité dans l'emploi et l'information sur les REÉR et autres véhicules financiers;

- qu'une attention spéciale soit portée aux conditions d'existence dans les foyers privés;
- que l'on mette sur pied une campagne d'information sur le «Vieillir chez soi.»

Atelier B-2

Vivre en milieu rural

Président : André Therrien
Fédération de l'âge d'or du Québec

Secrétaire : Philippe Lapointe
Fédération de l'âge d'or du Québec

Conférenciers : Rose-Aimée Leblanc
Fédération de l'âge d'or du Québec

Clément Gourde
Centre local de services communautaires
Arthur Caux

La problématique de vie des aînés en milieu rural, c'est l'isolement, les difficultés de transport et les limitations dans les loisirs et les activités sociales. En réponse à ces besoins sociaux, les panélistes présentent l'entraide communautaire sous deux grands axes.

Rose-Aimée Leblanc constate l'importance du «milieu naturel de vie» pour vieillir heureux et en santé. Les aînés en milieu rural, en raison de l'éloignement et du manque de services, doivent souvent s'exiler dans les grandes villes. Ce déracinement peut avoir des effets néfastes sur leur santé physique et mentale. Il faut, selon Mme Leblanc, prendre ces facteurs en considération dans les options de logement pour les aînés.

Mme Leblanc relève quelques caractéristiques du logement en milieu rural : la plupart des aînés sont propriétaires de leur maison, ils y vivent depuis de nombreuses années et connaissent bien leurs voisins. Par contre, les transports sont difficiles et les services éloignés.

Pour éviter l'exode, elle se demande si un soutien communautaire mettant l'accent sur la prévention ne rendrait pas la vie plus facile aux aînés. Un soutien communautaire préventif comprend :

- une disponibilité accrue des médecins et des infirmières;
- des services de soutien à domicile offrant des aides domestiques;
- des moyens de transport (co-voiturage, taxis municipaux);
- des systèmes de protection.

Il faut aussi trouver des solutions pour éviter l'exil lorsque l'hébergement devient le seul recours. Mme Leblanc suggère la mise sur pied de lieux d'accueil dans la localité ou dans une localité voisine pour éviter le déracinement des aînés.

Mme Leblanc conclut son exposé par une série de questions :

- Est-ce une utopie de vouloir vieillir dans son milieu le plus longtemps possible, même en milieu rural?
- Quels sont les obstacles à l'ouverture de nouveaux types d'habitations en milieu rural? Comment les surmonter?
- Les municipalités peuvent-elles répondre à ce type de besoins?
- Quel est le rôle des concepteurs et des constructeurs?
- Comment comprendre et évaluer les liens entre l'environnement et le bien-être?

- Comment amener les aînés à se prendre en main?

Clément Gourde constate que souvent les personnes âgées, particulièrement les personnes en perte d'autonomie, commencent à remettre en question leur vie à domicile lorsque se présentent de petits problèmes. Il cite entre autres l'entretien ménager, la préparation des repas et les soins d'hygiène. Dans ces cas-là, un minimum d'aide peut retarder de mois et d'années le départ de la maison.

Ce qui est particulier au milieu rural, c'est le problème des distances. La plupart des services se trouvent dans les paroisses les plus importantes. Les aînés en région rurale font face à un problème d'isolement et de transport. En milieu rural, il est utopique de rêver de transport en commun ou de services organisés comme on en trouve dans les plus grandes municipalités (les popotes roulantes par exemple).

Selon M. Gourde, ce sont souvent des moyens simples qui peuvent aider à régler ces problèmes. Les solutions doivent venir des ressources du milieu parce que les gens ont du pouvoir sur ces ressources. Les projets qui sont imposés aux gens fonctionnent rarement et les moyens que les gens se donnent sont plus adaptés à leurs besoins. Les CLSC doivent être en place pour aider et appuyer les initiatives locales plutôt que pour dire aux aînés ce dont ils ont besoin.

M. Gourde donne quelques exemples d'entraide communautaire. Un restaurant de la localité peut faire les repas que des bénévoles recrutés par le club de l'âge d'or iront livrer à domicile. Les clubs de l'âge d'or peuvent organiser des services de co-voiturage et fixer des tarifs qui conviennent aux aînés. Ce sont de petites choses qui ne coûtent pas cher et qui rendent de grands services aux aînés.

Pour améliorer le cadre de vie, il faut, selon M. Gourde, faire appel à l'imagination, tenir compte des ressources du milieu et surtout se concerter.

Recommandations :

- que les gouvernements et autres intervenants encouragent et subventionnent l'établissement de résidences d'accueil privées avec services dans les municipalités rurales ou dans des regroupements de municipalités avoisinantes, ceci dans le but d'aider les aînés qui désirent continuer à résider là où ils ont passé toute leur vie;
- qu'avec certains ensembles de logements gouvernementaux, à frais partagés ou autres, soient formées des équipes volantes de jeunes qui auraient pour mission d'effectuer des travaux mineurs que les personnes âgées ne peuvent plus accomplir;
- dans le but d'aider les personnes âgées qui ne peuvent garder leur logis, mais qui aspirent à demeurer dans leur milieu rural, que les gouvernements s'empressent de légitimer les foyers non reconnus, afin de conserver et de multiplier les lieux d'hébergement.

Atelier C-1

Le domicile adapté aux besoins des aînés

Président : Martin Wexler
Chef de division
Service de l'habitation et du développement urbain
Ville de Montréal

Secrétaire : Denyse D'Amours
Adjointe administrative
Direction générale du bâtiment
Société d'habitation du Québec

Conférenciers : Danielle Maltais
Responsable du programme de gérontologie
Département de santé communautaire
Hôpital général de Montréal

Pierre Girardin
Agent de recherche
Direction analyse et recherche
Société d'habitation du Québec

Patricia Falta
Professeure agrégée
École d'architecture
Université de Montréal

Les participants à cet atelier ont déterminé des moyens concrets d'offrir des logements adaptés aux besoins des personnes âgées. Dans un premier exposé, on a pu constater qu'il existe des solutions faciles et peu coûteuses pour adapter le parc de logements existants aux besoins précis des personnes âgées souvent aux prises avec des problèmes de mobilité réduite.

Par la suite, on a parlé d'une nouvelle technologie qu'on appelle la «domotique,» qui fait appel à l'utilisation d'appareils pour faciliter la vie à domicile.

Enfin, on a proposé aux constructeurs et concepteurs le principe d'accessibilité universelle, facilitant l'adaptation personnalisée du logement pour répondre aux besoins particuliers d'une personne en perte d'autonomie.

Selon **Danielle Maltais**, quand les personnes âgées commencent à avoir des pertes personnelles, elles se retrouvent devant trois options : diminuer leurs activités, avoir recours à des services communautaires ou adapter leur domicile en fonction de ces pertes. Les recherches tant américaines que canadiennes tendent à démontrer que le premier choix de ces personnes est de diminuer leurs activités (préparer moins de repas, par exemple).

Le groupe de Mme Maltais a tenté de voir s'il était possible d'adapter les domiciles sans que cela coûte très cher. Le but de ce projet-pilote était d'améliorer la poursuite des

activités quotidiennes pour faciliter la vie des aînés qui éprouvent des difficultés à cet égard. Plus concrètement, il s'agissait de réaliser des modifications mineures et peu coûteuses dans leur domicile. Pour ce faire, une ergothérapeute évaluait l'autonomie des personnes puis examinait le logement en fonction de chacune des tâches que la personne ne pouvait réaliser seule ou réalisait avec difficulté. Une fois les barrières environnementales précisées, des modifications mineures axées sur le maintien de l'autonomie étaient réalisées avec l'aide de menuisiers.

Les modifications étaient de trois ordres : le réaménagement des pièces et du mobilier; l'installation d'aides techniques et d'adaptation, et des petits travaux de rénovation. Pour illustrer concrètement les types d'adaptation qui peuvent être réalisés, Mme Maltais présente à son auditoire une série de diapositives.

Ce projet-pilote d'adaptations mineures, financé par la SCHL et la SHQ, a commencé en 1988 et 177 personnes âgées ont vu leur domicile adapté. Au total, 895 modifications ont été réalisées (une moyenne de cinq adaptations par logement). Les salles de bain, les chambres à coucher et les cuisines ont été les pièces les plus souvent adaptées.

Les modifications apportées ont compensé pour les pertes d'autonomie liées aux activités suivantes : prendre un bain ou une douche; utiliser le téléphone; entrer et sortir de la maison; se déplacer à l'intérieur et préparer les repas. Les coûts par logement (achat d'équipement seulement) ont varié entre 5 $ et 650 $ (une moyenne de 180 $ par logement).

Mme Maltais souligne que certaines personnes âgées étaient réticentes à accepter les modifications proposées aux logements, croyant que les propriétaires refuseraient. En fait, les propriétaires ont fait preuve d'une très grande collaboration en acceptant de bon gré les adaptations suggérées par l'équipe du Département de santé communautaire.

Mme Maltais conclut que l'adaptation mineure des logements pour personnes âgées est possible partout au Québec, à certaines conditions :

- il faut une équipe dynamique, polyvalente (ergothérapeute, ouvrier et bénévoles) et sensibilisée aux personnes âgées;
- il faut obtenir la collaboration de plusieurs organismes déjà en contact avec les aînés tels que les CLSC ou les centres communautaires;
- il faut également obtenir l'appui des autorités municipales pour les travaux majeurs et avoir recours aux programmes existants comme le PARCQ ou le PAREL;
- l'adaptation du domicile doit être vue comme un processus continu de sorte que les ajustements soient apportés progressivement, au rythme des pertes et difficultés qu'éprouvent les aînés;
- enfin, il faut que le ministère de la Santé et des Services sociaux et celui de l'Habitation travaillent en étroite collaboration.

Pierre Girardin parle d'un type d'aide technique particulier qui s'appelle la domotique et qui pourrait faciliter aux aînés une vie à domicile peut-être plus longue et de meilleure qualité.

La domotique (mot qui vient de «demeure» et «informatique,» «électronique» et «robotique») permet de compenser les diminutions de fonctions physiques par le contrôle informatisé de l'environnement comme l'éclairage, les appareils électroménagers et le chauffage.

M. Girardin reconnaît que les mots qui finissent en «tique» font un peu peur aux gens. Mais, selon des expériences menées aux États-Unis et ailleurs, il est faux de prétendre que les aînés ne peuvent plus apprendre et devraient rester étrangers à des systèmes qu'on associe à l'informatique. On peut, selon lui, avoir des systèmes informatisés qui sont faciles d'utilisation, et il donne pour exemple les guichets automatiques.

M. Girardin est d'avis que la domotique peut aider à résoudre certains problèmes auxquels font face les personnes âgées :

- d'abord, pour pallier les problèmes visuels et auditifs, on pourrait penser à augmenter ou diminuer l'éclairage automatiquement selon les saisons;
- de même, on pourrait amplifier les conversations téléphoniques ou autres avec le système de son;
- la température pourrait être contrôlée automatiquement (plus basse le matin, plus élevée le soir);

des télécommandes pourraient servir à faire fonctionner toutes sortes d'appareils et même à ouvrir les fenêtres;

- des alarmes-incendie pourraient être branchées directement sur le téléphone pour avertir les pompiers automatiquement;
- d'autres alarmes pourraient servir à rappeler les rendez-vous chez le médecin, à communiquer directement avec les services de santé ou à contrôler la cuisinière;
- pour briser la solitude et l'ennui, le micro-ordinateur pourrait servir à communiquer avec d'autres personnes.

En conclusion, M. Girardin pose deux questions à son auditoire : de quoi pourrait-on avoir peur en utilisant ce type de système? Et quelle serait la première utilité de ces systèmes de communication? Il espère que les participants à l'atelier lui feront part de leurs commentaires de manière à découvrir d'autres applications de la domotique et à rendre cette technologie sécuritaire et non déshumanisante.

Patricia Falta, qui doit elle-même se déplacer en fauteuil roulant, amorce sa conférence en expliquant ce qu'est l'accessibilité universelle. Il s'agit en fait de logements et de bâtiments adaptés, non pas seulement pour les personnes handicapées, mais qui sont accessibles à tous y compris les personnes âgées.

Mme Falta rappelle qu'en 1980, la SHQ a adopté les normes de l'accessibilité universelle pour toutes les habitations à loyer modique (HLM) pour les destiner aux aînés. En 1982, le groupe de Mme Falta a participé à une étude de la SCHL pour calculer les coûts de l'accessibilité universelle. En 1983, elle fondait avec d'autres personnes la Corporation LOGIQ, organisme sans but lucratif qui gère présentement une centaine de logements. Cet organisme a pour but d'implanter des logements universellement accessibles et de démontrer que cela est utile et faisable économiquement.

Mme Falta présente une série de diapositives illustrant un ensemble résidentiel (situé sur le terrain de l'ancienne usine Angus) auquel elle a travaillé. Elle explique qu'environ 10 p. 100 des résidents sont des personnes handicapées, 10 à 15 p. 100 sont des personnes âgées et les autres ménages sont des familles ou des couples. Elle souligne à nouveau que les rampes, mains courantes, portes électriques et autres aménagements ne servent pas qu'aux personnes handicapées ou aux aînés, mais à tous les résidents.

Mme Falta souhaite qu'un jour tous les bâtiments de plus d'un étage soient dotés d'un ascenseur et que, dans un avenir très proche, un important parc de logements à accessibilité universelle soit disponible. Elle fait également appel aux aînés et aux groupes de pression pour que les normes de l'accessibilité universelle, déjà adoptées par la SHQ, la SCHL et la Ville de Montréal, deviennent obligatoires pour tous les nouveaux logements.

Questions et réponses

En réponse à une participante, Mme Falta avoue qu'il est très difficile d'intégrer les normes d'accessibilité universelle au Code national du bâtiment, mais elle espère que cela sera possible au moment de sa refonte en 1995. Ce sera une dure bataille, prévient-elle.

Mme Falta reconnaît que l'accessibilité universelle est un compromis entre les personnes handicapées et les autres, particulièrement en ce qui a trait à la hauteur des comptoirs. Quant à la sécurité-incendie, elle est d'avis que les nouvelles constructions sont suffisamment ignifuges et que cela ne constitue pas vraiment un problème.

Au chapitre du service alimentaire dans les HLM, Mme Maltais explique qu'il y a un problème de rentabilité dans les petites HLM (60 logements par exemple) à moins de rendre accessible le service de cafétéria au reste de la collectivité. Un service de popote roulante constitue également une solution de rechange intéressante.

Une participante désire savoir si le groupe de Mme Maltais a eu recours au programme PARCQ et quels rôles ont joué la SHQ et la SCHL dans son projet.
Mme Maltais répond que des ententes avaient été conclues avec la Ville de Montréal pour que les travaux majeurs soient financés par le programme PARCQ. Sur les 177 cas, seulement quatre ont eu recours au programme PARCQ, mais finalement les aînés ont refusé les modifications proposées pour différentes raisons allant des complications administratives aux dégâts

appréhendés dans le logement. Par ailleurs, la SCHL a financé la publication d'un *Guide d'adaptation du domicile pour personnes âgées* et la SHQ a financé les adaptations.

M. Girardin répond à un participant que la domotique est encore à un stade exploratoire. Quant aux coûts de la domotique, ils seront de plus en plus abordables avec le temps. En outre, il est possible de commencer avec un petit système modulaire (moins de 1 000 dollars) et de l'améliorer au fur et à mesure que de nouveaux besoins se présentent.

Recommandations :

- que les gouvernements favorisent la mise sur pied d'équipes pour réaliser des projets d'adaptations mineures afin de maintenir l'autonomie des aînés dans leur logement;
- que l'accessibilité universelle soit reconnue dans le Code national du bâtiment et que, dès maintenant, la SCHL et la SHQ intègrent, dans les ensembles de logements neufs comme dans le parc existant, cette préoccupation de l'accessibilité universelle;
- concernant le programme PARCQ :
  - que le gouvernement fédéral réinstaure le volet locatif du programme PARCQ;
  - que les mécanismes administratifs du programme soient simplifiés pour tous et plus particulièrement pour les aînés; de même pour l'inscription des villes qui désirent participer au programme;
  - que dans toutes les municipalités, une personne soit désignée pour répondre au volet «accessibilité pour personnes handicapées;»
- quant à la domotique (cette recommandation n'a pas été formulée telle quelle), que l'on favorise la mise sur pied de projets-pilotes pour :
  - cerner les éléments essentiels;
  - vérifier l'acceptabilité auprès des clientèles visées;
  - tester les coûts.
- que les intervenants sur le terrain, au niveau municipal comme au niveau gouvernemental, les OMH, les services de santé et les CLSC, soient informés des orientations nouvelles concernant l'autonomie des personnes âgées, et y soient sensibilisés.

Atelier A-2

Financement des propriétés : du nouveau sur le marché

Président : Jacques La Pierre
Directeur
Service crédit aux particuliers
Banque Nationale du Canada

Secrétaire : Robert Chagnon
Conseiller en administration
Robert Chagnon et associés

Conférenciers : Rosario Tremblay
Retraité du Mouvement Desjardins
Ex-directeur du Service d'inscription de la
Fédération des caisses populaires Desjardins

René Trudel
Directeur exécutif
Fédération des caisses populaires Desjardins de
Montréal et l'ouest du Québec

Daniel Beaudoin
Représentant enregistré
Lévesque, Beaubien, Geoffrion

De nouveaux concepts de financement, collectif ou personnel, et accessibles à un vaste éventail de retraités, ont fait leur apparition sur le marché. Ces initiatives constituent des réponses aux besoins des retraités ayant peu de capital. Un atelier où l'on a tenté d'explorer divers modes de financement des propriétés, concepts qui devraient avoir un avenir prometteur au Québec. Il s'agit notamment, des coopératives d'habitation avec capitalisation — concept et financement; du placement Habitat; du REÉR et des régimes de retraite comme source de financement des propriétés.

Rosario Tremblay affirme d'abord que les coopératives d'habitation avec capitalisation favorisent la prise en main du problème de l'habitation par ceux qui veulent le faire et viennent en aide aux gouvernements qui peuvent réduire leur participation financière.

Rappelant les grands principes de la coopération, M. Tremblay souligne deux éléments essentiels d'une coopérative : ses dimensions sociale et économique. Même s'il s'agit d'une association de personnes qui est régie par la règle de l'égalité, l'entreprise économique commune est nécessaire à la constitution d'une coopérative. «Une coopérative n'est pas et ne sera jamais une organisation sans but lucratif,» affirme M. Tremblay.

Les méthodes de fonctionnement sont les suivantes : transactions au prix courant, opérations au comptant et création de réserves. Les réserves sont nécessaires pour renforcer la structure financière de la coopérative. M. Tremblay révèle que le capital est traité en «serviteur au bénéfice des membres» mais que contrairement à l'entreprise capitaliste, la coopérative

conserve seulement une partie des excédents de l'exercice pour le capital. Cette règle de l'intérêt limité sur le capital ne devrait toutefois pas empêcher de donner un bon rendement au capital et réduire d'autant les frais élevés d'emprunts. À défaut de pouvoir payer un intérêt sur le capital social selon la législation québécoise, la coopérative doit se procurer les fonds nécessaires au moyen de parts privilégiées comportant le taux d'intérêt voulu.

M. Tremblay constate que dans le domaine des coopératives d'habitation, nous en sommes arrivés à des «coopératives sans but lucratif,» financées presque complètement par l'État. «Il aurait été pourtant facile, déclare-t-il, d'utiliser la troisième partie de la Loi des compagnies pour les sociétés sans but lucratif. Aujourd'hui, on nage en pleine confusion, ce qui a fait dire à Ralph Nader, il y a dix ans : «Les coopératives sont aujourd'hui ossifiées, «They have no vision any longer».»

L'État devrait pourtant fournir aux coopératives une législation permissive pour faciliter l'administration de sociétés «dont les membres se prennent en main pour leur avantage en assumant les risques propres aux propriétaires,» dit M. Tremblay. Selon lui, trois points au moins de la législation québécoise sont particulièrement défavorables à l'existence d'un mouvement fort, efficace et prospère : le remboursement des parts sociales au prix payé et donc en argent déprécié, le fait qu'aucun intérêt n'est payable sur les parts sociales et enfin, les réserves qui ne peuvent être partagées sont tous des freins à l'établissement des coopératives avec capitalisation.

Pour corriger les faiblesses de la loi actuelle, M. Tremblay propose la création d'un fonds de prévoyance. «Les excédents annuels, explique-t-il, au lieu d'être versés en totalité au fonds de réserve, pourraient être partagés.» Les sommes versées dans le fonds de prévoyance (50 p. 100 des excédents) serviraient à verser un intérêt important et à remettre au membre sortant une valeur au moins égale à sa mise de fonds initiale. De plus, le membre pourrait conclure une convention avec la coopérative pour fixer l'intérêt sur le capital et le mode de partage.

Le financement d'une coopérative d'habitation exige pour ceux qui n'ont pas le capital requis un plan d'épargne-logement. Mais il ne devrait pas être impossible, de l'avis de M. Tremblay, de négocier un emprunt hypothécaire lorsque les membres ont déjà accumulé 10 p. 100 du coût de l'ensemble.

Rosario Tremblay conclut son exposé en citant des exemples de coopératives d'habitation dont les membres peuvent être fiers et en rappelant que la coopérative d'habitation peut prendre différentes formes afin de s'adapter aux besoins des membres et aux circonstances.

René Trudel rappelle que c'est en 1982 que la Fédération des caisses populaires Desjardins de Montréal et de l'ouest du Québec se dotait d'une corporation d'intervention en habitation, et que l'on a créé, il y a plus de trois ans, un Fonds de développement en habitation ayant à son actif plus de 100 logements locatifs dont la majorité sont destinés aux aînés. Il annonce que c'est maintenant au programme Placement-Habitat de voir le jour.

M. Trudel précise qu'il s'agit d'un programme exclusivement destiné aux préretraités et retraités disposant d'un certain capital à investir sur leur habitat. Il s'adresse plus particulièrement aux gens qui ne veulent plus être propriétaires pour s'éviter l'entretien, mais qui entendent profiter de l'avoir propre accumulé dans un logement.

Le programme offre la possibilité d'acquérir en contrepartie d'une mise de fonds un droit d'usufruit sur un logement en copropriété divise, détenu par un organisme sans but lucratif. Les conditions essentielles pour participer au Placement-Habitat sont de vouloir occuper le logement choisi, de disposer d'une somme minimale de 10 000 dollars, la limite maximum étant le coût de la réalisation du logement, et enfin, d'être âgé de 55 ans ou plus.

La mensualité de chaque usufruitier est calculée en fonction de l'importance de son apport en capital, et cet apport peut être augmenté une fois par an. L'organisme qui gère l'immeuble s'engage à s'en porter acquéreur dans les cas les plus fréquents, soit en cas d'invalidité ou de décès. Le traitement fiscal dans ce mode d'occupation est, quant au gain en capital possible, le même que celui d'un propriétaire-occupant. En résumé, ce concept de «l'habitation populaire locale» fait

du programme Placement-Habitat de Desjardins un mode de placement qui vient réduire le prêt hypothécaire et assure le recouvrement du capital versé, indexé selon l'inflation.

Daniel Beaudoin souligne d'abord que 40 p. 100 des gens seulement possèdent un régime de retraite au Canada. Trente-cinq pour cent ont un régime de retraite à prestations déterminées alors que 5 p. 100 ont un régimes d'épargne-retraite à cotisations définies. Pour ce qui est des régimes de retraite à prestations déterminées, il est pratiquement impossible d'avoir accès aux fonds d'un régime de retraite pour le prêt hypothécaire parce que ces fonds sont régis par des actes de fiducie très stricts qui ne «libèrent» l'argent selon des calculs actuariels qu'au moment de la retraite.

Le REÉR hypothécaire, rappelle M. Beaudoin, existe depuis longtemps mais n'est pas une formule répandue. Ainsi, Lévesque, Beaubien administre quelque 30 000 REÉR autogérés et moins de 100 sont des REÉR hypothécaires.

Les règles de ces REÉR doivent être appliquées rigoureusement. Il faut que la propriété soit située au Canada, qu'elle soit assurable par la Société d'assurance du Canada et qu'elle soit habitée par la personne qui souscrit le prêt hypothécaire. Certains fiduciaires ajoutent des restrictions. Dans la Loi de l'impôt, il n'existe pas de limite sur le nombre de logements que peut contenir l'immeuble. Or, les sociétés de fiducie qui gèrent ces REÉR hypothécaires auprès de Lévesque, Beaubien exigent, selon M. Beaudoin, que la propriété soit une maison individuelle, un duplex ou un triplex.

On ne peut se permettre, lorsque l'on se prête de l'argent à partir d'un REÉR hypothécaire, qu'un écart de 1 p. 100 par rapport aux taux du marché, et les termes doivent être identiques à ceux des prêts hypothécaires disponibles sur le marché.

De plus, note M. Beaudoin, il y a de nombreux frais liés à l'administration de ces prêts qui peuvent s'élever jusqu'à 90 p. 100 de la valeur de la maison. Ces frais font en sorte qu'un prêt hypothécaire de moins de 60 000 dollars n'est pas intéressant à puiser dans son REÉR. M. Beaudoin conclut que présentement, le REÉR hypothécaire, lorsqu'il s'adresse aux aînés, intéresse les gens qui ont beaucoup d'argent accumulé dans leur REÉR et qui ont généralement déjà payé le prêt hypothécaire sur leur maison. Il suggère donc que l'on repense l'épargne-logement afin que l'accès à la propriété puisse être rendu possible pour les gens âgés. Parmi les mesures proposées, (la relance de Corvée-Habitation notamment), des incitatifs fiscaux pourraient être mis en place pour que ce soit avantageux pour la plupart.

Recommandations :

- Il est possible pour les personnes de «cinquante ans et plus» de se prendre en main du point de vue financier et d'être propriétaires, même pour une première fois, que ce soit par l'achat d'une propriété individuelle conventionnelle, par l'achat d'une propriété collective (coopérative de capitalisation) ou par le placement Habitat (une solution qui se situe entre la coopérative et la copropriété).
- Cependant, la mise en place des coopératives de capitalisation comporte des difficultés dont les principales sont les suivantes :
  - il n'y a pas d'intérêt sur les parts;
  - le remboursement des parts correspond au prix d'achat;
  - les réserves ne sont pas partagés.

  Il faudra donc penser à un «fonds de prévoyance» établi sur l'excédent annuel réparti.
- Toujours pour les coopératives de capitalisation, il faut encourager l'épargne en vue du versement initial, réduire les coûts de réalisation, favoriser la contribution des membres à des travaux.
- On constate que le REÉR hypothécaire ne présente des avantages que dans quelques cas, plus particulièrement lorsque quelqu'un veut se payer un taux plus élevé et aussi augmenter le rendement de son REÉR. Il y a cependant lieu d'envisager le retrait d'un REÉR, sans taxation, pour l'achat d'une maison.
- Enfin, le placement Habitat est une solution de rechange intéressante, et les aînés devront entreprendre des démarches auprès de leur caisse populaire.

Atelier B-3

Vieillir chez soi : le rôle des soins et services à domicile

Présidente : Mireille Le Masson
Conseillère aux programmes
Fédération des Centres locaux de services communautaires du Québec
Agent de recherche
Fédération de l'âge d'or du Québec

Conférenciers : Céline Mondou
Coordonnatrice du module de soutien à domicile
CLSC Drummond

Mario Bolduc
Agent de recherche
Ministère de la Santé et des Services sociaux

Pierrette Lambert
Coordonnatrice des services de maintien à domicile
CSSSRMM

Les panélistes présentent la situation actuelle des soins et des services à domicile et explorent les options d'organisation et de financement du soutien à domicile.

Céline Mondou précise que les soins à domicile tels que nous les connaissons aujourd'hui ont été mis sur pied à la demande des médecins dans les centres hospitaliers et rattachés aux départements de santé communautaire. Transférés dans les CLSC, les équipes de soins à domicile ont souvent gardé cette perception d'être au service des médecins traitant qui demandent par écrit des services infirmiers. Il faut élargir cette perception pour l'inclure dans une approche plus globale de la santé qui tiendrait compte de l'influence de l'environnement social et physique sur la santé.

Le refus des médecins de faire des visites à domicile, constate Mme Mondou, a eu des résultats désolants. En milieu urbain, les urgences sont débordées et des gens âgés sont étendus sur des civières. Mme Mondou se demande pourquoi ces personnes n'ont pas été soignées avant d'être aussi malades. En milieu rural, la situation est pire encore : par exemple, certains territoires de CLSC ne sont même pas desservis par un hôpital alors que d'autres CLSC n'ont pas de médecins. Partout au Québec, il y a des aînés qui n'ont pas de médecin traitant, qui ne voient pas le médecin régulièrement et qui supportent leurs maux longtemps avant de se retrouver en centre hospitalier. La concentration des services médicaux dans les centres hospitaliers ne profitent sûrement pas aux aînés. D'énormes différences existent entre les milieux urbains et ruraux. La différence essentielle, c'est que contrairement au milieu rural, il y a beaucoup de médecins et d'hôpitaux en milieu urbain.

Pour conclure, Mme Mondou invite les aînés à profiter de leur pouvoir politique pour dire ce qu'ils souhaitent, car les experts en matière de soins à apporter aux aînés sont les personnes âgées elles-mêmes.

Mario Bolduc présente une façon

différente de fournir de l'aide à domicile. Habituellement, les services de maintien à domicile sont dispensés par des employés de CLSC. L'allocation directe consiste, après une évaluation rigoureuse des besoins, à fournir des sommes à la personne en question afin qu'elle achète et qu'elle gère elle-même l'aide à domicile dont elle a besoin.

Cette formule, bien que peu connue, n'est pas nouvelle, précise M. Bolduc et certains CLSC en font usage depuis les années 70. La formule s'étend de plus en plus dans les CLSC : selon des données datant de 1989, environ 70 p. 100 des CLSC l'utilisent de façon partielle. De 15 à 20 p. 100 des budgets consacrés à l'aide à domicile est géré suivant cette formule pour environ 15 p. 100 de la clientèle qui reçoit de l'aide à domicile.

M. Bolduc souligne les avantages et les inconvénients de l'allocation directe. Le premier avantage de la formule, c'est qu'elle offre un meilleur contrôle et une plus grande autonomie aux personnes qui ont des besoins. L'allocation directe permet en outre plus de souplesse et de flexibilité dans l'organisation des services et constitue une façon de reconnaître concrètement la contribution des proches : la personne qui apporte son aide peut être un membre de la famille, un ami ou un voisin. Finalement, il s'agit d'une formule économique.

Par contre, l'allocation directe signifie des tâches supplémentaires et des responsabilités pour la personne qui a besoin d'aide. M. Bolduc mentionne notamment l'inconvénient des tarifs peu élevés qui sont accordés aux travailleurs. Au Québec, il s'agit en moyenne de six dollars l'heure. Sans entrer dans les détails, cette formule crée aussi des problèmes légaux complexes. M. Bolduc est d'avis qu'on pourrait inscrire ce fonctionnement dans le cadre d'un programme universel d'assurance incapacité. Somme toute, l'allocation directe reste, selon lui, une formule prometteuse.

Pierrette Lambert explique que toute l'organisation des services à domicile à Montréal est fondée sur deux politiques : la politique des services à domicile qui date de 1979 et la politique en regard des aînés qui date de 1985 — deux politiques qui visent la conservation de l'autonomie à domicile.

Mme Lambert définit les services à domicile comme un ensemble d'activités visant à apporter au domicile du bénéficiaire un soutien moral, matériel et médical susceptible de compenser une perte d'autonomie, de prévenir ou d'atténuer une situation de crise et d'éviter ou d'abréger un séjour en institution.

Trois concepts fondamentaux caractérisent l'approche des programmes de maintien à domicile : un concept d'approche globale, un concept d'approche communautaire et un concept de nature multi-disciplinaire. Les équipes qui se rendent à domicile offrent des services médicaux, des soins infirmiers, des services de soutien — auxiliaires familiales, gardiennage de répit — et des services d'ergothérapie et de physiothérapie.

Dans la dernière partie de son exposé, Mme Lambert se penche sur le programme SIMAD (Services intensifs de maintien à domicile). En 1981, on s'est aperçu que l'écart entre les services disponibles de maintien à domicile, la liste d'attente pour les personnes en hébergement et le nombre de places dans les foyers de soins de courte durée était tellement grand qu'il serait impossible de remplir le mandat de maintien à domicile. On a élaboré alors un programme connu sous le nom de «cas lourds» qui voulait offrir des services plus intensifs aux aînés afin d'éviter l'hébergement précoce et inopportun et de permettre aux gens de demeurer à domicile. En 1986, ce programme d'urgence est devenu un programme permanent sous le nom de SIMAD.

Grâce à ces programmes, on a constaté, selon Mme Lambert, un changement important dans les mentalités. Par exemple, en 1985, 22 p. 100 des bénéficiaires au moment de la demande de services était en attente d'hébergement, par rapport à 4,7 p. 100 en 1988-1989. SIMAD coûte annuellement 8 460 dollars par bénéficiaire, c'est-à-dire la moitié des coûts annuels pour l'hébergement dans un centre d'accueil ou un foyer de soins de longue durée.

Mme Lambert est d'avis que le maintien à domicile est une ressource importante sur le plan humain, social et économique. Pour conclure, elle ajoute que l'existence des services à domicile vient confirmer, affirmer

ou défendre la place de l'individu âgé, malade, convalescent ou mourant, dans la société, dans sa collectivité et dans son milieu de vie.

Questions et réponses

Les questions et les commentaires des participants portent sur les services des CLSC et sur la part des organismes communautaires dans le maintien à domicile. Les gens déplorent les difficultés d'obtenir des services, les critères d'admissibilité et le manque de ressources financières. Ces problèmes ont pour conséquence d'accroître la part des organismes communautaires dans le maintien à domicile. Or ces organismes n'ont pas les ressources nécessaires ni le mandat de remplacer le gouvernement.

Recommandations :

- que l'on définisse clairement les responsabilités qui incombent à l'État et ce qui revient à la collectivité relativement aux soins à fournir aux personnes en perte d'autonomie;
- que l'on valorise le bénévolat par une aide financière pour de nouveaux programmes qui pourraient être offerts aux organismes communautaires et par une collaboration étroite et égalitaire avec les CLSC;
- que l'on améliore l'accessibilité des services médicaux en milieu rural ou éloigné, en assurant des services de garde et de visite de médecins à domicile.

Atelier C-2

Des formules de cohabitation pour favoriser l'autonomie des aînés

Président :	Yves Lanouette Forum des citoyens âgés
Secrétaire :	Danielle Maltais Responsable du programme de gérontologie D.S.C., Hôpital général de Montréal
Conférenciers :	Guy Robidas Conseiller à la programmation D.S.C., Hôtel-Dieu de Saint-Jérôme
	Gail Casey Directrice Projet Co-existence
	Anne Dufour Directrice Cité des âges
	Shirley Baril Projet pavillon-jardin

Cet atelier a permis de constater que la cohabitation entre générations, ou l'entraide entre les générations, est présente au Québec. C'est ainsi qu'on a présenté un guide pour faciliter la cohabitation dans une même famille, ainsi qu'un organisme visant à jumeler des femmes qui veulent cohabiter.

La présentation du «pavillon-jardin» et celle de l'ensemble «Cité des âges» ont démontré que l'apport des familles et l'entraide entre les personnes âgées et les familles monoparentales sont aussi possibles et souhaitables.

Une recherche entreprise par le Département de santé communautaire de l'Hôtel-Dieu de Saint-Jérôme auprès des personnes âgées révèle que leurs problèmes sont l'isolement, la solitude, la violence et le manque d'information. **Guy Robidas** présente un outil d'intervention qu'il a élaboré à partir des résultats de cette recherche : *La cohabitation : un mode de vie intéressant*. Il s'agit d'un guide de renseignements qui vise à changer les habitudes et les comportements des personnes âgées et de leurs familles désirant vivre la cohabitation, et d'un contrat permettant d'évaluer les rôles et les responsabilités des membres de la famille qui cohabiteront.

M. Robidas rappelle que la famille représente 70 p. 100 de l'aide totale fournie à la personne âgée, que ce soit par amour filial, pour sa sécurité affective ou par culpabilité. Il résume les problèmes de la cohabitation :

- les difficultés pour la personne âgée de quitter son domicile, même pour aller demeurer dans sa famille;
- les difficultés pour chacun de communiquer ses appréhensions, ses besoins et ses limites;

- la venue de la personne âgée, même attendue, peut perturber la vie familiale antérieure;
- la prise en charge de la personne âgée incombe souvent à une seule personne, et le fardeau de cette tâche peut être source de conflits.

Le guide contient des renseignements permettant à l'aîné et à sa famille de déterminer si la cohabitation leur convient, en toute connaissance des avantages et des inconvénients, et donne les moyens de s'y préparer. Le contrat permet aux parties en cause d'évaluer les besoins et la contribution de chacun : la répartition des tâches, la place de l'aîné au sein de la famille, la gestion de ses biens, sa vie personnelle, etc. Le contrat n'a évidemment pas de portée légale; il fait appel à la bonne foi des signataires. Il doit être réévalué selon l'évolution de la situation.

Gail Casey décrit le projet Co-existence comme la possibilité, pour une femme âgée seule voulant continuer à vivre dans sa résidence, mais dont les ressources financières, physiques ou émotives sont insuffisantes, de s'adjoindre une compagne qui partagerait les frais tout en s'assurant mutuellement une sécurité physique et émotive.

Co-existence est un service de cohabitation dont l'objectif est de combler cette lacune entre une vie autonome chez soi et la vie en institution. Le partage d'un logis assure à une locataire ou à une propriétaire d'une résidence d'au moins deux chambres à coucher, sécurité, compagnie et réduction des dépenses domestiques. La personne qui cherche à se loger permet ainsi à la personne âgée de continuer à vivre chez elle dans des conditions favorables, tout en satisfaisant elle-même à ses propres besoins. Le jumelage est «fait sur mesure» de manière à répondre aux besoins physiques, financiers et émotifs des deux personnes.

La Cité des âges offre aux aînés (45 p. 100 des locataires) une autre possibilité de logement fondée sur les contacts et les échanges entre les différentes générations. Créée à Montréal en 1984, la Cité des âges compte 80 logements abritant des locataires âgés de 7 à 93 ans.

Anne Dufour définit la philosophie de l'ensemble résidentiel et en décrit la vie quotidienne : contrairement à la société où l'on constate un phénomène de stratification entre jeunes et vieux, la Cité des âges veut rompre avec cette tendance en développant l'esprit d'entraide entre les locataires et la population environnante, briser l'anonymat et retrouver le contexte des villages d'antan où tous étaient appelés à contribuer à la vie communautaire. Les habitants partagent tout : mariages, naissances, maladies et décès, joies et peines. Le quartier étant bien pourvu en services commerciaux, publics et communautaires, les locataires y participent, à leur choix, en fonction de leurs besoins ou de leurs intérêts personnels.

Shirley Baril nous informe du cheminement de la réalisation du premier cas d'implantation d'un pavillon-jardin au Québec, et de sa satisfaction d'avoir réussi à vaincre les obstacles de tout ordre pour enfin vivre à proximité de ses parents à Saint-Étienne-de-Lauzon. Elle énumère les étapes chronologiques du projet et ses modalités d'installation.

Le pavillon-jardin est une petite maison préfabriquée que l'on dépose sur le terrain d'un enfant pour y loger ses parents âgés, de sorte que ces derniers demeurent dans un endroit familier avec des «voisins» qui leur sont chers. Ils sont ainsi en sécurité et chacun conserve son indépendance et son intimité.

Le pavillon appartient à la SHQ qui en assume les taxes et le loue à ses occupants selon le même principe que la location des HLM (environ 25 p. 100 de leurs revenus). La SHQ mène actuellement un projet expérimental qui consiste en l'installation de trois autres pavillons-jardins au Québec. Les lois et règlements provinciaux et municipaux ne prévoyant pas de telles installations, la réalisation de projets se poursuit dans le cadre d'un protocole d'entente entre les parties : les municipalités intéressées, les familles-hôtes, les occupants et la SHQ.

Recommandations :

- que la SCHL et la SHQ favorisent le développement d'options d'hébergement pour personnes âgées, permettant l'échange et le soutien entre générations;
- que la SHQ assure le financement à long terme des organismes qui favorisent la cohabitation à long terme;

étant donné que les règlements actuels de la sécurité des revenus pénalisent les aînés qui veulent cohabiter, que les pénalités venant entraver la cohabitation pour les personnes de 55 ans et plus, déjà bénéficiaires de l'aide sociale, soient éliminées, ainsi que pour celles qui sont en attente d'une HLM;

- que la SCHL et la SHQ favorisent une diffusion d'information (et ce, par territoire de CLSC) sur les ensembles de logements novateurs pour personnes âgées. Cette diffusion pourrait se faire sur une base locale via les CLSC.

Atelier C-3

Aménagement urbain

Président :	Paul O. Trépanier Architecte
Secrétaire :	Denyse D'Amours Adjointe administrative Direction générale du bâtiment Société d'habitation du Québec
Conférenciers :	Louis-François Monet Urbaniste Ville de Montréal
	Georges Robert Directeur Direction analyse et recherche Société d'habitation du Québec

Avec la population âgée qui s'accroît constamment, les villes se doivent d'établir une planification urbaine en fonction de cette nouvelle réalité et des besoins précis qui en découlent.

On a fait part d'une expérience très intéressante de planification urbaine dans les secteurs Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce, et les thèmes suivants ont été abordés : concertation, optimisation des ressources en place, réaménagement des grands terrains sous-utilisés, aménagement des espaces communs, valorisation de la sécurité des piétons, intégration des clientèles.

Par ailleurs, on a souligné l'importance d'accorder une attention aussi grande à l'adaptation du cadre bâti qu'à l'adaptation des logements.

Louis-François Monet, urbaniste, se présente comme responsable de l'arrondissement Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce au bureau du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Ce bureau est chargé d'établir le premier plan d'urbanisme de la Ville de Montréal qui sera adopté en 1992. M. Monet a présenté sa conférence en trois parties : la situation de l'arrondissement, les enjeux d'aménagement et les pistes d'action.

Selon M. Monet, l'arrondissement Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce présente de nouvelles réalités démographiques qui obligent à redéfinir les objectifs d'un plan d'urbanisme. Cette analyse est le fruit d'une concertation entre la Ville, les résidents et les organismes du milieu. Plus de 32 mémoires ont été déposés en mars et en avril 1990.

L'arrondissement compte 152 235 habitants, soit 15 p. 100 de la population de Montréal. Le groupe des 65 ans et plus forme 17,8 p. 100 de la population de l'arrondissement alors que, pour l'ensemble de la ville de Montréal, cette proportion n'est que de 13,8 p. 100. En outre, on y retrouve plus de 12 000 aînés de 75 ans et plus.

Une grande partie de cette population voit son autonomie et sa mobilité réduites. Les retraités subissent une importante perte de revenu et l'écart augmente entre les plus favorisés et les moins favorisés. M. Monet pose la question : quelles sont les incidences de cette réalité démographique sur l'aménagement urbain?

Les enjeux sont les suivants :

- maintenir les aînés dans leur quartier;
- adapter les équipements collectifs aux besoins des aînés;
- assurer des services commerciaux accessibles à une clientèle moins mobile;
- rendre l'environnement urbain plus sûr;
- offrir une sécurité accrue aux piétons, en particulier aux piétons à mobilité réduite;
- enfin, adapter le transport en commun aux besoins des aînés.

Le grand défi du plan d'urbanisme, d'après M. Monet, sera d'adapter le cadre de vie à ces nouveaux besoins, sans toutefois spécialiser outre mesure les milieux de vie. Il faut éviter cette tendance malheureuse à former des ghettos. Déjà, des priorités ont été établies pour favoriser le maintien des aînés dans leur quartier et adapter leur cadre de vie en conséquence, notamment :

- adapter l'habitat aux besoins des aînés;
- optimiser l'utilisation du sol pour permettre un accroissement du parc résidentiel;
- maintenir le parc résidentiel en bon état;
- assurer une meilleure intégration des clientèles particulières dans les quartiers résidentiels;
- utiliser au maximum les équipements collectifs existants pour satisfaire aux nouveaux besoins d'espace communautaire;
- réaménager certains parcs afin de les rendre plus sûrs;
- étudier des possibilités d'implantation de commerces d'appoint dans les secteurs résidentiels non desservis et de services au rez-de-chaussée des HLM et des centres d'accueil;
- promouvoir un aménagement sûr des quartiers et améliorer la qualité des infrastructures (trottoirs, bancs, etc.);
- améliorer les services de transport en commun en donnant priorité aux voies réservées, en implantant une navette locale de mini-bus et en réaménageant les stations de métro qui sont trop peu fréquentées par les aînés;
- réaménager de grands terrains sous-utilisés, comme celui de Blue Bonnets et la cour de triage Glen, pour y inclure des zones résidentielles et du logement social.

Ces nouvelles priorités viennent modifier considérablement le type de planification traditionnelle. Certaines propositions sont réalisables à court terme par la Ville. D'autres exigeront une étroite concertation des différentes autorités. Le nouveau visage de Montréal impose une nouvelle approche de l'urbanisme, conclut M. Monet.

Georges Robert amorce sa conférence en rappelant que 17 ou 18 pays sont actuellement très touchés par le phénomène du vieillissement et que, malheureusement, le Québec se trouve dans le peloton de tête avec le Danemark, l'Allemagne de l'Ouest et l'Italie. En l'an 2000, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus devrait atteindre le cap du million au Québec.

Aux dires de M. Robert, cette mutation de nos sociétés conduira à une modification profonde de nos mentalités, de notre mode d'existence, de nos besoins, et à une révision fondamentale de notre cadre de vie et de notre habitat. La gestion d'une population en déclin conduit inéluctablement à revoir l'économie, l'éducation, la culture, les transports, le logement, l'urbanisme, la santé, l'environnement, etc.

Les domaines les plus appelés à se modifier sont ceux du logement, du quartier où il se situe et de l'organisation de la ville à laquelle il appartient. M. Robert insiste sur le fait que l'habitation et l'urbanisme sont indissociables. L'adaptation des logements à une population vieillissante s'accompagne nécessairement d'une restructuration de la ville.

Déjà, il faut concevoir non seulement des logements correspondant à des ménages de plus petite taille, dotés d'équipements spéciaux, mais également des groupements de logements où les services et soins requis, de plus en plus nombreux, pourront être aisément fournis à une population vieillissante et de moins en moins autonome.

Cependant, M. Robert est convaincu que la qualité de la vie ne se limite pas à celle du logement et que, cela étant, la recherche en ce domaine devra s'étendre à l'habitat au sens large du terme, c'est-à-dire à l'environnement

nécessaire à l'exercice des activités des ménages. En effet, à quoi serviraient des logements bien équipés et financièrement accessibles si la personne âgée n'ose pas sortir pour toutes sortes de raisons?

Certaines fonctions urbaines en dépérissement (installations de loisirs, écoles, lieux d'échanges sociaux, transport en commun) devront être recyclées ou réadaptées. Il faudra peut-être remettre en question l'étalement urbain (fuite de la ville vers les banlieues). L'évolution de l'habitat, l'organisation de la ville et des quartiers doit devenir un souci majeur des professionnels de l'aménagement et des différents paliers de gouvernement

M. Robert prévoit une plus grande concentration des équipements collectifs, des infrastructures et des services dans les zones rurales. En outre, le maintien des services sous leur forme et à leur niveau actuel lui semble douteux. Les nouvelles formes d'habitat destinées aux personnes âgées devront être conçues pour fournir des services de plus en plus variés à une population qui en exigera davantage et dont une partie notable ne sera peut-être pas en mesure de s'autosuffire.

M. Robert rappelle que le logement et l'urbanisme sont en étroite corrélation et doivent faire l'objet d'une réflexion globale intégrée. Par ailleurs, le Québec est un cas exceptionnel, car près de la moitié de sa population est concentrée dans l'agglomération urbaine de Montréal. Mais il ne faut pas oublier les populations des villes moyennes et celles qui vivent en milieu rural. C'est pourquoi les solutions pour faire face au vieillissement de la société varieront nécessairement d'une catégorie à l'autre.

En somme, il faudra accorder un souci aussi grand à l'étude de l'adaptation du logement qu'à celui de l'environnement résidentiel pour que les résultats escomptés comblent les aspirations des aînés.

Cette étude globale du vieillissement de la population et de ses incidences sur l'habitat nécessitera un décloisonnement des interventions gouvernementales, ainsi qu'une concertation des différents intervenants, tant publics que privés, à l'échelle de tout le territoire. C'est, conclut M. Robert, l'une des premières tâches à laquelle nous devrons nous atteler si nous voulons relever le défi que représente la mutation de notre société.

Questions et réponses

Un participant déplore que, dans les faits, l'autonomie des aînés soit réduite par des problèmes de transport (mauvais service du transport en commun près des HLM) et d'architecture (rareté des rampes d'accès et normes trop restrictives en matière de transport adapté). M. Monet reconnaît qu'il est difficile de trouver des terrains pour les HLM qui soient à la fois abordables financièrement et situés près des services. Toutefois, des pressions s'exercent présentement sur la STCUM afin qu'elle établisse des circuits de navettes locales qui desserviraient les HLM pour les aînés.

En réponse à une participante qui se demandait quelles étaient les intentions de la Ville à l'égard de la cour de triage Glen, M. Monet répond que la Ville tient, là comme ailleurs, à y aménager une zone mixte, c'est-à-dire à la fois résidentielle et commerciale où se côtoieraient logements sociaux et logements privés. Et surtout, bien que cela constitue une question très controversée, un environnement où cohabiteraient différentes clientèles pour éviter de former des ghettos de personnes âgées.

Une participante se dit préoccupée par le fait que la plupart des programmes visent des logements neufs au détriment de programmes d'adaptation de logements existants et d'espaces communautaires pour les aînés. M. Monet abonde dans le même sens et il convient que la priorité qui ressort des consultations publiques, c'est l'adaptation mineure des logements. Il s'agit là d'une priorité à court terme, exclue du plan d'urbanisme, et qui sera acheminée jusqu'au Comité exécutif de Montréal.

Concernant les espaces communautaires, il existe présentement une très grande demande dans l'arrondissement Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce pour les services aux aînés et aux communautés culturelles. Un programme d'urgence, qui représente d'énormes investissements, est élaboré présentement dans le quartier Côte-des-Neiges. Des négociations se poursuivent avec les commissions scolaires et des promoteurs privés pour aménager des

installations socio-culturelles et sportives dans lesquelles on retrouverait une part importante de locaux destinés aux groupes du quartier. M. Monet signale le cas d'une synagogue qui a été louée par la Ville et qui servira à ces fins.

En réponse à une participante, M. Robert explique que l'intégration des aînés se fait déjà dans plusieurs pays. La formule même des HLM dans ces pays est une formule intégrée, c'est-à-dire qu'on retrouve dans une HLM des logements à prix modiques, des coopératives de logements et, enfin, d'autres logements qui sont loués sur le marché libre. Tous ces gens se côtoient sans ségrégation d'âge. On y retrouve donc un mélange total, tant sur le plan social que sur celui de l'âge, et les aînés ne se plaignent pas puisqu'ils se sentent intégrés. Cela se fait, entre autres, en Hollande et en Suède, et ces expériences se révèlent d'extraordinaires réussites.

M. Monet ajoute que la priorité issue de la consultation en matière de logement social, c'est la diversification. Il existe actuellement une proposition très concrète visant la modification des programmes de HLM de manière à installer des services au rez-de-chaussée. Toutefois, avoue M. Monet, on rencontre présentement des résistances à Québec et à Montréal, car il faut redéfinir les enveloppes budgétaires. C'est le même problème pour les services communautaires.

Recommandations :

- que les gouvernements s'entendent pour une meilleure affectation des ressources afin que soit favorisée l'autonomie des aînés. On donne l'exemple des rampes d'accès accessibles à tous les résidents et non seulement à un seul locataire;
- que soit accru le nombre de personnes âgées desservies par le transport en commun soit :
  - en modifiant des circuits d'autobus pour rejoindre leur lieu d'hébergement;
  - en assouplissant les normes au sujet des escaliers d'accès (ex : s'il y a plus de deux marches);
- que soit créé un groupe de pression permanent, non assujetti aux aléas des changements de gouvernement et qui puisse assurer la continuité des dossiers et de l'action communautaire pour un habitat mieux adapté aux aînés (continuité de l'intégration des services aux programmes existants);
- que soit favorisée la reconstruction (remise en état), et même optimisée l'utilisation du sol, compte tenu toujours de la qualité de vie dans les secteurs déjà bien desservis par des commerces, des équipements communautaires, des moyens de transport, des parcs et des services de santé;
- que l'on repense l'unité de voisinage pour accroître la qualité de vie des personnes âgées, c'est-à-dire ne pas se préoccuper uniquement de l'adaptation du logement mais aussi de l'environnement physique dans lequel il se situe. C'est là que se retrouveront également les services nécessaires au soutien de l'autonomie des personnes âgées.

Atelier A-3

Le financement de logements sociaux : une responsabilité partagée

Président : Pierre Shooner
Administrateur

Secrétaire : Robert Chagnon
Conseiller en administration
Robert Chagnon et associés

Conférenciers : Paul Angers
Vice-président aux opérations
Société d'habitation du Québec

Claude Legault
Président-directeur général
Régie des rentes du Québec

Qu'adviendra-t-il des programmes gouvernementaux facilitant l'accès au logement pour les personnes du troisième âge? Quelle est la planification en matière d'habitation pour les aînés à revenu modeste? Qu'entrevoit-on comme perspectives d'avenir pour les organismes sans but lucratif (OSBL)? Voilà des questions auxquelles tenteront de répondre des spécialistes du financement et ce, en deux principaux volets : un tour d'horizon des programmes gouvernementaux existants, et de nouveaux modes de financement d'OSBL — à l'aide d'obligations endossées par le gouvernement ou par l'utilisation des fonds de la RRQ.

Paul Angers dresse d'abord un tableau de la situation des personnes âgées au Québec. M. Angers fait valoir que l'on compte au Québec environ 680 000 personnes âgées de 65 ans et plus, soit 10 p. 100 de la population, réparties en 400 000 ménages dont la moitié est propriétaire. «Les projections démographiques, annonce M. Angers, nous permettent d'entrevoir un accroissement très important du groupe des 65 ans et plus qui seront plus d'un million d'ici une quinzaine d'années, soit un cinquième de la population du Québec!»

Un autre élément que M. Angers croit caractéristique des 65 ans et plus, c'est leur situation financière fragile, bien que celle-ci se soit améliorée au cours des dernières années. Ainsi, la pension de la sécurité du revenu pour la personne âgée assure un revenu de 36 p. 100 plus élevé que les prestations les plus élevées de l'aide sociale. «On ne peut que se réjouir de voir nos aînés disposer d'un minimum vital et assurés de finir leurs jours dans la dignité.»

Cela explique pourquoi, malgré l'augmentation importante du nombre de personnes âgées, elles représentent une partie de moins en moins importante des ménages à faible revenu. La proportion des personnes âgées seules avec de faibles revenus a diminué, passant de 25,7 p. 100 en 1979 à 18,3 p. 100 en 1986.

Ce sont, de l'avis de M. Angers, précisément les personnes âgées seules qui ont les problèmes financiers les plus aigus puisque 60 p. 100 d'entre elles consacrent plus de 30 p. 100 de leur revenu au logement, particulièrement si elles sont locataires.

Ce groupe en forte croissance démographique obligera les gouvernements, prévoit M. Angers, à mettre sur pied de plus

en plus de services destinés à compenser la perte d'autonomie alors que la situation financière d'un grand nombre exigera des mesures appropriées.

Ce constat, croit M. Angers, trace tout naturellement les objectifs à poursuivre dans le domaine de l'habitation. Étant donné l'explosion démographique, il faut d'abord maintenir les personnes à domicile. La Société d'habitation du Québec a, à ce titre, mené une expérience-pilote avec le Département de santé communautaire de l'Hôpital général de Montréal pour évaluer les problèmes de l'adaptation des logements existants aux besoins des clientèles vieillissantes.

La Société a aussi subventionné une expérience de jumelage qui vise à organiser la cohabitation d'une personne âgée et d'une autre plus jeune qui, en échange du gîte et du couvert, fournit aide et support à la personne moins autonome.

M. Angers admet que ces deux projets sont évidemment limités, mais ils sont «porteurs d'avenir». L'essor des services de télésurveillance qui assurent une assistance ininterrompue à la personne à domicile constitue aussi pour M. Angers un pas dans la bonne direction.

Un autre objectif qui doit être poursuivi est d'arriver à concevoir des immeubles et des logements permettant de faire face à «l'évolution progressive vers la perte d'autonomie». C'est ce que cherche à faire la Société d'habitation du Québec dans ses divers types de logement pour personnes âgées.

Depuis 1989, la SHQ a approuvé la réalisation de plus de 400 logements pour personnes âgées en perte d'autonomie. Construits par des organismes sans but lucratif et des groupes communautaires, ces logements offrent à leurs résidents des services de base fournis par ces mêmes organismes. La Société a également entrepris de réaliser par elle-même des résidences adaptées aux besoins de cette clientèle.

De plus, affirme M. Angers, tous les immeubles de la SHQ destinés aux personnes âgées tiendront compte des besoins présents et futurs de la clientèle vieillissante : espaces communautaires plus grands, éclairage plus intense, signalisation plus raffinée et repérage plus facile des différents étages, accessibilité universelle à l'immeuble et aux logements, etc.

La Société n'entend pas, selon ce vice-président de la SHQ, se substituer au ministère de la Santé et des Services sociaux, mais elle veut faciliter dans ses immeubles la prestation des services socio-sanitaires et communautaires susceptibles de préserver le plus longtemps possible l'autonomie des personnes âgées. À cet effet, un nouveau programme architectural a été mis en place à titre expérimental pour au moins trois immeubles.

M. Angers soutient que la SHQ a entrepris de relever dans son parc existant (qui compte déjà 32 000 HLM pour personnes âgées) les adaptations types qui pourraient être réalisées pour répondre aux besoins de la clientèle vieillissante. Enfin, la Société encourage le développement, toujours à titre expérimental, de la formule du pavillon-jardin, un petit logement portatif destiné à une ou deux personnes âgées, que l'on installe sur le terrain de la résidence des enfants ou de proches parents.

L'accessibilité financière au logement préoccupe les dirigeants de la SHQ. Cet organisme dispose de deux moyens pour résoudre ce problème : les HLM et l'allocation-logement. Au chapitre des HLM, M. Angers se réjouit du bilan que l'on peut faire au Québec. Ainsi, sur les quelque 55 000 HLM administrées par les offices municipaux d'habitation, près de 60 p. 100 sont destinées aux personnes âgées. Au total, près de 38 000 ménages âgés connaissent des conditions de logement tout à fait acceptables sans qu'ils aient à y consacrer plus de 25 p. 100 de leurs revenus, le loyer moyen exigé étant de 240 $ par mois.

L'allocation-logement du programme Logirente vient en aide à 40 000 autres ménages qui reçoivent une aide financière moyenne de près de 700 $ par an. M. Angers se dit très fier que le gouvernement du Québec parvienne à aider financièrement 40 p. 100 des ménages âgés locataires.

M. Angers tient à insister, en terminant son exposé, sur la nécessité d'associer les personnes âgées à la définition des services qui leur sont destinés pour promouvoir l'autonomie. «Les personnes âgées ne

constituent pas un tout homogène, dit-il, de sorte que leurs besoins et leurs priorités ne sont jamais tout à fait les mêmes ni n'ont intérêt à être définis à leur place par des spécialistes.» Il faut, à son avis, favoriser les services d'entraide mutuelle qui font appel aux ressources des personnes âgées elles-mêmes et éviter les approches condescendantes ou paternalistes.

Claude Legault est d'avis qu'il est à peu près impossible d'examiner les problèmes d'hébergement sans les regarder par le bout de la lorgnette des besoins financiers des personnes âgées. Les gens qui manquent de moyens financiers peuvent faire appel aux programmes de l'État et à d'autres programmes «palliatifs.» Pour une autre partie de la population, l'hébergement n'est pas un problème financier. L'hébergement doit donc être envisagé de manière globale pour que l'on puisse trouver des solutions. Une fois les solutions trouvées, on pourra, avec des programmes de soutien de l'État, combler le manque de possibilités de certaines personnes.

Les besoins d'hébergement sont les mêmes pour tous les aînés, soutient M. Legault. Ce sont d'abord des besoins de sécurité et des besoins qui viendront avec la perte d'autonomie. Ce besoin de sécurité semble avoir été satisfait lorsque l'on constate le nombre d'appartements pour retraités qui ont été construits ces dernières années. Pourtant, ce type d'établissement ne répond pas totalement aux attentes des aînés. De plus, lorsqu'arrive la perte d'autonomie, le problème de l'hébergement que l'on croyait réglé se pose encore. L'échéance de l'institutionnalisation n'est que repoussée.

M. Legault se demande combien de personnes seront en perte d'autonomie dans quelques années. Les démographes peuvent nous donner une idée assez juste de cette réalité. Il faut se pencher maintenant sur ce problème et se demander comment on peut faire pour que les gens ne cessent pas de vivre lorsqu'arrive l'institutionnalisation. Comment éviter le déracinement, par exemple?

D'après M. Legault, il faudrait bâtir quelque chose d'intégré ou encore utiliser des choses qui existent déjà. Cela ferait en sorte qu'à l'endroit où un aîné choisit de demeurer vient se greffer un centre d'accueil. Lorsque cette personne serait en perte d'autonomie, elle n'aurait qu'à se déplacer quelques étages plus bas ou à quelques pas de son habitation. Cet endroit permettrait à l'aîné de recevoir plus de soins, mais l'environnement resterait le même.

M. Legault se penche ensuite sur le financement de tels projets. Qui peut se payer ce type d'hébergement? M. Legault souligne que trois millions de personnes cotisent au Régime des rentes du Québec par année. Parmi celles-ci, un million ont des régimes de retraite privés. Dans ces caisses de retraite privées, des milliards de dollars sont investis au «profit du profit.» Cet argent-là, dit-il, cherche à se multiplier dans le but soit de diminuer les coûts du régime, soit d'obtenir une meilleure retraite.

Qu'arriverait-il si une partie de cet argent était investi dans des complexes d'habitation intégrés? Bien sûr, le rendement n'est peut-être pas aussi intéressant, mais il n'est pas nul. Dans chaque grand centre au Québec, les compagnies, à la demande des employés, pourraient penser à l'hébergement des retraités. Dans ces établissements on retrouverait des gens de plusieurs compagnies, mais qui ont travaillé dans le même secteur.

En terminant, M. Legault est d'avis qu'il y aurait quelque chose à développer quand quelque 30 milliards sont investis dans les compagnies au Québec, au Canada et ailleurs. Cette solution permettrait à chacun de trouver son intérêt et soulagerait le gouvernement. L'État aura toujours à sa charge ceux qui n'ont pas cotisé à un régime de retraite. M. Legault rappelle qu'il lance une idée sur laquelle il faudra travailler.

Recommandations :

- il est proposé d'améliorer le programme Logirente et de le rendre plus comparable aux HLM afin de diminuer la pression sur la demande;
- on demande également de construire plus de logements de deux chambres à coucher pour encourager la cohabitation de deux adultes de cinquante-cinq ans et plus;
- les régimes de retraite privés offrent un grand potentiel financier qu'il faut développer;
- il faut considérer les besoins, les solutions,

et ensuite envisager de l'aide pour les plus démunis. Il faudra penser à des complexes intégrés d'habitation : HLM, résidences privées, centres d'accueil;

- il faut penser aux soins et aux services à vie afin de permettre aux personnes âgées de demeurer dans leur milieu le plus longtemps possible;
- il faut également susciter la participation de bénévoles, même dans les ensembles de logements publics, envisager la concertation entre la Société d'habitation du Québec et le ministère de la Santé et des Services sociaux et lancer des projets localement.

Atelier B-4

Alternatives aux services actuels de maintien à domicile : l'implication du milieu

Présidente : Marguerite Hogue-Charlebois
Conseil consultatif national du troisième âge

Secrétaire : Gérard St-Jean
Agent de recherche
Fédération de l'âge d'or du Québec

Panélistes : Gilles Paquette
Directeur général
Fédération des coopératives d'habitation populaires des Cantons de l'Est

Jules Pichette
Président
Coop de services à domicile de Sherbrooke

John D'Ermo
Coordonnateur
Notre-Dame-de-Grâce Senior Citizens' Council

Pour permettre aux aînés de demeurer dans leur cadre de vie naturel malgré une perte d'autonomie, il faut un cadre structuré de services à domicile. Les panélistes offrent des solutions de rechange aux services actuels.

Gilles Paquette, qui travaille depuis dix ans dans le domaine des coopératives d'habitation, constate que la problématique du maintien à domicile est apparue progressivement dans les coopératives d'habitation pour personnes de 55 ans et plus. La première coopérative réservée à ce type de clientèle a été fondée il y a dix ans dans les Cantons de l'Est. Aujourd'hui, la région compte plus de 200 logements regroupés dans sept coopératives autonomes. Les résidents, qui sont aussi collectivement propriétaires de l'immeuble où ils demeurent, ont maintenant plus de 65 ans et sont de plus en plus intéressés à obtenir des services afin de continuer à vivre à la coopérative.

M. Paquette précise qu'à mesure que des besoins étaient décelés à l'intérieur des coopératives d'habitation, celles-ci ont cherché à utiliser cette même formule coopérative pour répondre à ces besoins. Selon M. Paquette, il y a trois façons de livrer des services à domicile : l'État, les compagnies privées à but lucratif et le mode coopératif.

Dans les Cantons de l'Est, un projet coopératif de services à domicile est en processus de démarrage. Ce projet, selon M. Paquette, permettra de livrer des services à domicile sous l'autorité des utilisateurs.

Jules Pichette, qui travaille avec M. Paquette, rappelle que sur 10 p. 100 des aînés qui ont besoin de services à domicile, 1 p. 100 seulement sont desservis.

La Coopérative de services à domicile de Sherbrooke existe officiellement depuis le 1er mai 1989. Elle n'est pas encore exploitée, mais le sera sous peu. La coopérative a eu

recours à des organismes du milieu pour obtenir le capital de démarrage, à des programmes gouvernementaux du gouvernement fédéral et à l'appui du gouvernement provincial. Deux cents membres ont déjà été recrutés.

Les services offerts et vendus aux membres seront ceux que demandent la majorité des membres de la coopérative. Les aînés ne s'occuperont pas eux-mêmes du service à domicile; des équipes de travailleurs relevant des aînés du conseil d'administration s'en chargeront. Il faut retenir, selon M. Pichette, que cette coopérative est formée d'aînés qui ont choisi de se donner des services par les moyens qu'ils jugent appropriés.

John D'Ermo présente les services de soutien à domicile offerts par le Conseil des aînés et des aînées de Notre-Dame-de-Grâce. Les services sont Action transport, Coup de main et Bricolage. Action transport est un service offert par des conducteurs bénévoles qui conduisent les aînés à leurs rendez-vous médicaux. Quatre-vingt-quinze pour cent des conducteurs sont eux-mêmes des aînés. Coup de main permet aux aînés d'engager des travailleurs compétents et fiables pour faire des travaux d'entretien général sur une base régulière et à peu de frais (cinq ou six dollars l'heure). Bricolage est un service de «menuisiers» bénévoles qui conçoivent et construisent des accessoires de bois destinés à faciliter les activités quotidiennes des personnes âgées ou handicapées. Tous ces articles sont vendus à très bas prix.

M. D'Ermo précise que les bénévoles sont des aînés qui travaillent en collaboration avec les hôpitaux et les centres de rééducation, et avec l'ergothérapeute du CLSC NDG-Montréal-Ouest. Les bénévoles construisent des accessoires standards mais peuvent répondre à des besoins particuliers. D'ailleurs, un bénévole passe une demi-journée par semaine avec l'ergothérapeute afin de concevoir des accessoires adaptés aux problèmes particuliers des utilisateurs.

Les menuisiers bénévoles sont eux-mêmes des aînés qui, jusqu'à tout récemment, construisaient les accessoires à la maison. Depuis avril 1990, les bénévoles ont accès gratuitement à l'atelier de menuiserie d'une école secondaire du quartier, ce qui permettra d'augmenter la production. Les bénévoles se rendent aussi chez les aînés pour poser des barres d'appui dans la salle de bain. L'an dernier, plus de 250 accessoires de bois ont été fabriqués. M. D'Ermo précise que le programme est sans but lucratif, le prix des articles couvrant simplement le prix du bois.

M. D'Ermo termine en décrivant quelques-uns des articles :

- une banquette-tabouret pour la baignoire qui permet de prendre un bain sans s'asseoir dans la baignoire,
- des pinces allongées pour éviter de devoir se pencher,
- des poignées de robinet et un dispositif pour tenir une clé, pour les personnes arthritiques.

Le but de tous ces services est de permettre aux aînés de rester autonomes à domicile le plus longtemps possible. M. D'Ermo conclut en rappelant que la raison d'être du Conseil des aînés et des aînées de NDG est d'améliorer leur qualité de vie.

Questions et réponses

Les questions des participants ont porté sur la mise sur pied et le mode de fonctionnement de la future coopérative de services de soutien à domicile. Plusieurs personnes voulaient obtenir un document qui explique les étapes de développement d'un tel projet. D'autres participants se sont dit très intéressés par les articles de bois de M. D'Ermo, désiraient s'en procurer et ont constaté que les aînés peuvent s'organiser efficacement entre-eux.

Recommandation

- pour améliorer l'accessibilité aux services à domicile sous forme de coopérative, que l'on établisse un programme gouvernemental qui assurerait l'accès à un capital de démarrage et à une aide financière dans le but de réaliser les études requises.

Atelier C-4

Nouveaux types de projets résidentiels

Président : François Bernier
Analyste
Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec

Secrétaire : Denyse D'Amours
Adjointe administrative
Société d'habitation du Québec

Conférenciers : Daniel Moisan
Analyste
Pierre Bélanger Plus

Nathalie Duhamel
Directrice
Centre Berthiaume Du Tremblay

Yves La Rocque
Président-directeur général
Habitat 55 Plus inc.

On nous a tout d'abord brossé un tableau des différents types d'hébergement collectif pour personnes âgées : conciergeries, hôtelleries, hôpitaux, centres d'accueil et complexes intégrés. Pour l'avenir, on doit tendre vers un éventail de choix dans les types d'habitation. Par la suite, on a présenté deux nouvelles formules d'hébergement pour personnes âgées.

Daniel Moisan a donné un aperçu des différentes habitations pour personnes âgées et présenté les tendances d'avenir en regard de l'intervention de l'entreprise privée :

- les conciergeries offrent des logements autonomes dont les loyers n'incluent pas les services. Les formules connues sont : la copropriété, le logement locatif, le logement public, le logement protégé, le parc de maisons mobiles;
- les hôtelleries comprennent des chambres ou des suites, ainsi que certains services : repas, literie, suivi médical. Ce sont les résidences de chambres et pension, les foyers de type Abbeyfield, etc.
- les hôpitaux et centres d'accueil : pavillons, centres d'accueil, hôpitaux de soins de longue durée, où la personne habite une chambre et bénéficie de soins de santé;
- les ensembles de logements intégrés proposent des logements autonomes ou des suites dans un complexe offrant plusieurs services. Par exemple, le village de personnes âgées, le complexe multi-fonctionnel, les communautés fournissant des soins à vie.

En se fondant sur des sondages, des recherches et des études de marché, M. Moisan dégage les tendances suivantes :

- le développement de formules de propriétés destinées à ces personnes;
- le développement de complexes intégrés et de villages;
- l'aménagement de résidences plus modestes en vue de réduire les coûts d'occupation;
- l'interaction entre intervenants publics et privés, où l'État procurerait des soins de

santé à des aînés demeurant dans des complexes résidentiels privés;

- le développement par des entreprises ou des associations d'ensembles de logements pour leurs propres retraités;
- l'élimination graduelle des «amateurs,» laissant le champ libre aux personnes et organismes compétents dans le secteur de l'habitation pour les aînés;
- la diminution de la taille des ensembles de logements, favorisant davantage les ensembles comprenant moins de 100 logements.

Née en Angleterre il y a une trentaine d'années, la formule Abbeyfield se définit comme un modèle de cohabitation — logement ou foyer protégé — réunissant de huit à dix personnes âgées souffrant de solitude et d'insécurité, mais ne présentant que de légères difficultés socio-physiques. Il s'agit d'une grosse maison individuelle rénovée de façon à allier l'intimité de chaque locataire et l'utilisation de locaux partagés. Située dans un quartier résidentiel, la maison accueille les gens du milieu qui veulent rester dans leur environnement, vivre une vie qui s'approche de la vie de famille tout en conservant leur indépendance, et profiter de la sécurité et de l'assistance d'une personne-ressource à plein temps.

Cette personne-ressource est la clé de voûte de la formule Abbeyfield. Elle est rémunérée sur les fonds de la maison. Animatrice, dispensatrice de soins mineurs, elle fait les achats des locataires (80 p. 100 sont des femmes; âge moyen : 81 ans), prépare leurs repas, habite en permanence sur les lieux.

Nathalie Duhamel fait l'historique de cette formule, énumère les quelques projets-pilotes existant au Canada, décrit le mode de financement, la gestion, la participation des locataires et des ressources bénévoles externes pour certains services. Elle souhaite que les services publics s'y intéressent davantage et que la formule se développe.

Mme Duhamel souligne qu'il existe plus de 1 000 maisons Abbeyfield en Angleterre. La première fut ouverte en 1956. Il existe des sociétés Abbeyfield en Australie, en Hollande et en Afrique du Sud. Au Canada, il y en a six dont quatre en Colombie-Britannique et deux en Ontario. Tandis qu'en Angleterre le gouvernement injecte des fonds publics dans ce type d'habitation, au Canada le financement est entièrement privé. Le coût mensuel moyen par personne est de 700 dollars, services inclus. Les maisons sont gérées par des sociétés locales sans but lucratif composées de professionnels bénévoles, de représentants socio-économiques, d'institutions religieuses et financières et de résidents. Mme Duhamel souhaite que la formule se développe et que les instances publiques s'y intéressent davantage.

Soixante pour cent des aînés âgés de 55 à 64 ans seraient propriétaires de leur résidence, d'après une étude citée par **Yves La Rocque**, selon laquelle un grand nombre de retraités préféreraient quitter leur maison, devenue trop lourde à entretenir, mais refusent de faire des compromis sur le confort, l'intimité et la sécurité d'une maison individuelle. Le concept de la Collectivité des aînés est axé sur la qualité de la vie, la richesse des relations entre résidents et les besoins réels des personnes de 55 ans et plus, auxquelles le projet s'adresse exclusivement.

Pour s'assurer que le projet Habitations 55 Plus réserve le droit de propriété à ces personnes, les responsables vendent la maison, mais louent le terrain sous forme de bail emphytéotique pour une période de 99 ans, ce qui n'exclut pas la possibilité de contracter un prêt hypothécaire ou de revendre la maison. Dans ce dernier cas, cependant, Habitations 55 Plus se réserve un «droit de premier refus : » dès qu'une offre d'achat satisfait le vendeur, l'organisme peut, si l'acheteur ne répond pas aux critères d'admissibilité de la Collectivité des aînés, se porter acquéreur de la maison, à la valeur du marché, et la revendre à une personne admissible.

Le premier ensemble du genre a vu le jour à Lavaltrie : il comprend une centaine de petites maisons individuelles, et sera complété sous peu par un centre communautaire aménagé selon le voeu des résidents.

Recommandations :

- que les gouvernements fédéral et provincial démontrent une véritable volonté politique visant une meilleure coopération avec le secteur privé et les organismes

communautaires. Cette volonté doit se manifester par la disparition «d'ambiguïtés» ou règles contradictoires qui entravent l'apparition de nouveaux types d'ensembles de logements.

- que le gouvernement publie un répertoire officiel des diverses options d'habitation offertes aux aînés et que cette démarche s'intègre dans le cadre d'un service de consultation global;
- pour assurer le développement de la formule Abbeyfield, que la SHQ produise une brochure d'information à l'intention des groupes qui désireraient établir une telle formule d'hébergement dans leur quartier. Également la SCHL et la SHQ devraient manifester financièrement leur appui à cette solution;
- que le gouvernement élabore une législation pour permettre l'implantation de divers types d'habitation, comme la formule Abbeyfield, dans des zones de maisons individuelles, tout comme il a participé à l'aménagement de logements pour personnes handicapées dans ces mêmes zones.

Atelier C-5

Intégration de services à des projets résidentiels existants

Président :	Jacques F. Paquet Directeur général Office municipal d'habitation de Verdun
Secrétaire :	Danielle Maltais Responsable du programme de gérontologie DSC, Hôpital général de Montréal
Conférenciers :	Lily Shatsky Directrice générale Services juifs de soutien aux aînés de Montréal
	Ghislain Aubin Directeur général Les Habitations populaires Desjardins du centre du Québec
	Alain Déry Chargé de programme Ministère de la Santé et des Services sociaux

Cet atelier a présenté deux ensembles résidentiels d'organismes sans but lucratif qui proposent de vieillir sur place grâce à l'organisation et à la mise en place de services de soutien pour ses locataires âgés. Les services sont :

- l'organisation de repas communautaires;
- la surveillance quotidienne;
- l'entretien ménager.

La troisième présentation a, quant à elle, souligné les principaux services offerts aux personnes âgées par le MSSS.

Lily Shatsky commence son exposé en soulignant que, selon les prévisions statistiques, le vieillissement de la population canadienne atteindra le taux de 25 p. 100 au cours des années 2050, mais ce taux est déjà, en 1990, de 23 p. 100 dans la communauté juive.

C'est cette réalité qui explique la nécessité pour cette communauté de développer des moyens efficaces pour répondre aux besoins croissants de sa population. C'est aussi ce qui constitue la raison d'être de l'agence de services juifs de soutien aux aînés, dénommée JSSE (Jewish Support Services for the Elderly). Le mandat de cet organisme sans but lucratif consiste principalement à offrir des services complétant ceux qui sont offerts par le secteur public.

Mme Shatsky explique que le retrait des aînés du milieu naturel crée des perturbations sur le plan psychologique. Pour atténuer ce problème, son organisme a implanté un nouveau programme : le service de logement de la Terrasse Caldwell. La Terrasse Caldwell est l'un des groupes de HLM qui appartiennent à la communauté juive. Les résidents en perte d'autonomie peuvent y trouver deux types de services, au choix. Le premier, au coût de 250 $ par mois, comprend un service de sept repas du midi,

un service d'entretien et de buanderie aux deux semaines et des services permanents de surveillance. Le deuxième, au coût de 40 $ par mois, comprend tous les services à l'exception des repas.

Mme Shatsky conclut en disant qu'elle et son organisme restent à l'écoute des besoins durant l'implantation, afin de bien mesurer l'efficacité du programme et son impact sur les membres. Une étude est d'ailleurs en cours à ce sujet.

Ghislain Aubin explique d'abord que son projet est né d'un besoin de restauration de logements dans la région de Trois-Rivières. Il ajoute que c'est la première fois que le Mouvement Desjardins participe aussi concrètement à l'établissement d'une résidence pour aînés, en votant un fonds de développement en habitation.

En effet, le réseau Habitations populaires Desjardins du centre du Québec vient de réaliser sa première résidence pour aînés avec soins et services. Il s'agit de la résidence Christ-Roi, un ancien monastère sis sur la rue Notre-Dame à Shawinigan. On y retrouve 55 logements qui, selon M. Aubin, sont loués à environ 200 $ de moins que pourrait le faire une société sans but lucratif non subventionnée.

Parmi les services qu'on y offre, on compte une coordonnatrice permanente, une salle à manger qui offre trois repas par jour et un service d'entretien ménager et d'infirmerie. Chacun des étages dispose d'un salon communautaire et, au sous-sol, une grande salle communautaire ainsi qu'une salle à manger et une cuisine ont été aménagées.

Après seulement deux mois d'exploitation, les 55 logements sont occupés et la liste d'attente compte environ 25 noms. La moyenne d'âge des 70 résidents est de 80 ans. Ceux-ci peuvent compter sur les soins et services de 16 employés. Le coût moyen des logements avec services est de 760 $ par mois. Par ailleurs, les quelques règlements internes ont été adoptés par un consensus de tous les résidents.

Compte tenu que l'on a réalisé, dans la région Mauricie/Bois-Francs et Lanaudière, plus de 1 300 logements, M. Aubin explique que son organisme s'est également donné comme objectif de développer un réseau intégré de résidences. Ce réseau permettrait de loger la clientèle le plus convenablement possible selon sa condition physique. Chacun des résidents pourra prochainement être assuré d'un logement adapté à ses besoins et ce, précise-t-il, peu importe sa condition physique. M. Aubin conclut que la résidence Christ-Roi constitue l'un des jalons importants dans la poursuite de cet objectif.

Alain Déry commence son exposé en expliquant à son auditoire qu'il a travaillé plusieurs années à la Société d'habitation du Québec avant de joindre le ministère de la Santé et des Services sociaux. La concertation entre le secteur de l'habitation et celui de la santé et des services sociaux était alors peu développée. Depuis, ces deux réseaux ont commencé à échanger sur leurs problématiques respectives.

M. Déry rappelle qu'au début des années 1980, le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) constatait que plusieurs de ses bénéficiaires pouvaient très bien vivre dans un HLM plutôt qu'en centre d'accueil, beaucoup plus coûteux. De son côté, la Société d'habitation du Québec (SHQ) avait axé ses programmes sur la construction de HLM pour personnes âgées.

Mais la clientèle de la SHQ vieillissait et connaîtrait éventuellement une perte d'autonomie. La question qui se posait alors était de savoir qui s'occuperait de ces personnes en perte d'autonomie au moment même où on construisait de moins en moins de centres d'accueil.

L'expression en vogue à cette époque était la «désinstitutionnalisation» des aînés. Aujourd'hui, même si ces problèmes demeurent, on parle plutôt de retarder l'institutionnalisation. Pour ce faire, on recherche différentes options pour favoriser le maintien à domicile des personnes en légère perte d'autonomie.

Au cours des années 1970, il y a eu un développement considérable des ressources d'hébergement et ce, de façon inégale sur l'ensemble du territoire québécois. M. Déry rappelle que les centres d'accueil étaient alors habités en bonne partie par des personnes en santé qui voyaient cette forme d'hébergement comme une amélioration de leur qualité de vie.

Avec le vieillissement rapide de la population, cette situation s'est vite transformée. Aujourd'hui, les résidents des

centres d'accueil nécessitent en moyenne 2,5 heures par jour de soins infirmiers et d'assistance personnelle. C'est pourquoi le ministère procédait, en 1982, à la mise en place systématique de mécanismes régionaux d'orientation et d'admission de la clientèle. Ces mécanismes ont permis une meilleure coordination des ressources et ont contribué à diminuer l'institutionnalisation indue de nos aînés.

Parallèlement, il fallait procéder à un virage en faveur de mesures de maintien à domicile. Il fallait développer des mesures de soutien aux individus et aux familles. L'objectif, insiste M. Déry, ne doit pas être de maintenir à tout prix les personnes à domicile. Il faut plutôt offrir une diversité de solutions qui vont permettre aux aînés de choisir eux-mêmes, selon leurs besoins particuliers.

C'est ainsi qu'on a procédé à l'augmentation graduelle des budgets de maintien à domicile. On a aussi mis sur pied différents programmes de jour, des unités de réadaptation, des équipes ambulatoires de psychogériatrie et diverses formules de répit et de dépannage.

Les programmes réguliers de maintien à domicile fournissent des services d'aide et d'assistance liés aux activités quotidiennes. Dispensés sur une période moyenne de deux à trois semaines, ces services sont offerts par les 156 CLSC du Québec.

Le SIMAD, un nouveau programme de services intensifs de maintien à domicile, offre des services temporaires ou permanents à des personnes ayant des pertes d'autonomie plus graves afin d'éviter l'hospitalisation.

Les programmes de centre de jour et d'hôpital de jour offrent des activités de nature préventive et thérapeutique. Ils assurent le transport des aînés du domicile à l'hôpital ou au centre de jour, où ils ont accès à des activités de réadaptation fonctionnelle et sociale, à des soins infirmiers et médicaux ainsi qu'à un service de repas. Les unités de réadaptation fonctionnelle offrent une approche multidisciplinaire qui vise une récupération maximale de l'autonomie pour des personnes ayant subi, par exemple, des accidents cérébro-vasculaires.

Le programme d'hébergement temporaire permet d'héberger dans un centre d'accueil, pendant une période de quelques semaines, des aînés en situation d'urgence, de convalescence ou de gardiennage le temps que leur situation se rétablisse. Ce programme permet également de donner du répit aux familles qui hébergent et prennent soin de leurs aînés.

Le ministère finance également des organismes communautaires qui dispensent des services complémentaires. Le réseau compte aussi sur d'autres types de ressources telles que les familles ou résidences d'accueil et les pavillons.

M. Déry explique que les audiences publiques, tenues depuis janvier dernier dans le cadre d'une commission parlementaire, ont permis de faire ressortir la nécessité de renforcer les mesures de prévention et de ne plus compter uniquement sur le secteur public pour assurer la santé et le bien-être des Québécoises et des Québécois. La capacité des familles et des groupes communautaires de se prendre en main et d'innover a été démontrée, explique M. Déry.

Enfin, tous les secteurs (fiscalité, habitation, revenu, transport, loisirs, etc.), tant publics que privés, devront participer à la recherche et à la mise en place de solutions diversifiées. Le ministère a récemment formé un groupe d'experts sur la situation des aînés et leurs besoins pour les dix prochaines années. Ce groupe, présidé par l'ex-maire de Québec, M. Jean Pelletier, doit remettre son rapport en décembre 1990.

M. Déry termine en assurant son auditoire que les recommandations formulées au cours de la conférence constitueront sûrement un apport intéressant pour ce comité. «Nous sommes à un tournant important en matière de santé et de services sociaux,» a-t-il conclu.

Questions et réponses

Une participante s'inquiète du fait que M. Aubin prévoit qu'avec l'alourdissement de la clientèle, la résidence Christ-Roi de Shawinigan deviendra éventuellement un centre d'accueil. Qui va payer pour les services qui devront être ajoutés?

M. Aubin reconnaît que c'est un des problèmes appréhendés et qu'il ne peut répondre pour l'instant à cette question. Néanmoins, des pourparlers sont en cours pour établir un partenariat avec les CLSC et

le ministère de la Santé et des Services sociaux.

Deux participantes répliquent à M. Aubin que cette approche est mauvaise. Les CLSC n'offrent des services que sur une base individuelle et ce n'est pas le rôle de M. Aubin et de son groupe d'assurer les services d'un centre d'accueil. Il faut plutôt, selon une participante, reconnaître d'ores et déjà qu'un roulement chez les résidents est chose normale et souhaitable et que ceux qui souffrent d'une perte d'autonomie importante doivent avoir accès aux ressources du système public ou même être pris en charge par les centres d'accueil. M. Aubin prend bonne note de cette suggestion.

M. Déry ajoute, dans le même ordre d'idée, que le ministère a ouvert la porte à la possibilité qu'il y ait partenariat entre des organismes ou immeubles à appartements et le système public de services à domicile.

Une participante demande à M. Déry quelques précisions concernant le programme d'allocations aux individus ou aux familles envisagé par le gouvernement. M. Déry précise qu'il ne s'agit pour le moment que d'une formule à l'étude parmi d'autres et qui permettrait de subventionner la personne directement pour qu'elle choisisse et paye elle-même les services dont elle a besoin.

Une participante se demande si le ministère a l'intention d'établir une équité entre les personnes disposant de ressources et celles qui n'en ont pas. M. Déry rappelle que dans le cas des centres d'accueil, le règlement de contribution tient compte des revenus des personnes. Parallèlement à ce réseau, des centres privés existent pour les plus nantis, mais les normes régissant l'émission des permis de ces centres privés sont présentement en révision.

Une participante reconnaît que les aînés doivent avoir un choix, mais elle s'inquiète que le ministère, bien qu'il tienne aux principes d'accessibilité et d'universalité des services, parle d'ouverture avec les promoteurs au niveau du public et du privé. Il faut faire attention, prévient-elle, et s'assurer que les services servent vraiment aux bénéficiaires et non aux promoteurs. M. Déry convient qu'il s'agit là d'un des nombreux problèmes à envisager dans la mesure où il y aurait des choix qui seraient faits dans ce sens. Il ajoute qu'il faut également tenir compte de la notion de «panier de services,» c'est-à-dire ce qui doit être couvert par ce qu'on appelle les services sociaux.

Recommandations :

- que le MSSS favorise le développement ou la généralisation de services de soutien aux personnes âgées à revenu modeste;
- que la SHQ favorise la construction d'ensembles résidentiels avec possibilité d'offrir des services de soutien pour les personnes âgées à revenu modeste;
- que le MSSS, dans sa réforme des services de santé et sociaux, soit prudent dans ses démarches de collaboration avec le secteur privé (organismes privés et sans but lucratif); les besoins des particuliers doivent primer sur ceux des organisations.

Plénière de clôture

Les obstacles à l'autonomie des aînés Voies d'avenir et problématiques de société Suivis au forum

Présidente : Irénée Bonnier

Conférenciers : John Gardiner
Membre du Comité exécutif
Ville de Montréal

Vianney Duchesne
Directeur
Section Économie, Le Soleil

Paul-Émile Robert
Président du conseil
Journal Vie Nouvelle
Fédération de l'âge d'or du Québec

La plénière de clôture du forum Options de logement pour les aînés du Québec : vivre autonome chez soi, commence par un exposé de **John Gardiner** qui porte sur les voies d'avenir et les problématiques de société pour assurer l'autonomie des aînés dans leur logement.

John Gardiner présente le document *Habiter Montréal* qui constitue la première réflexion de la Ville de Montréal en matière d'habitation. Ce document accorde une attention particulière aux aînés, tant par la description de leur situation que par les mesures qui y sont mises de l'avant.

L'autonomie des aînés dans leur logement ne peut se concrétiser que dans la mesure où ceux-ci peuvent choisir leurs propres conditions d'habitation. La politique Habiter Montréal distingue deux grands types de choix qui sont des composantes essentielles à l'autonomie :

- le choix de continuer à habiter le même milieu — le logement et le quartier de l'aîné;
- l'accès à de véritables options de logements adaptées aux besoins des aînés, qui leur permettent d'exercer un choix sans contrainte lorsque vient le temps de déménager. Il peut s'agir, par exemple, d'un logement plus petit, avec certains services, un ascenseur, etc. Ce logement peut être dans le même quartier ou dans un quartier différent mais doit, dans les deux cas, comporter des services généraux et spécialisés accessibles aux aînés.

La politique d'habitation de la Ville de Montréal, soutient M. Gardiner, propose différentes mesures qui tiennent compte de ces deux types de choix. Par exemple, pour permettre aux aînés de demeurer dans leur logement, la politique d'habitation montréalaise propose aux propriétaires âgés qui manquent de liquidités de différer le paiement de leurs impôts fonciers jusqu'à ce qu'ils déménagent ou vendent leur maison.

Pour que les aînés puissent habiter dans des quartiers bien pourvus en services généraux et spécialisés, *Habiter Montréal*

propose l'assouplissement du zonage afin de permettre l'insertion de services et de logements appropriés. M. Gardiner ajoute que la Ville créera, au moyen d'un projet-pilote, un «quartier protégé» en planifiant et en coordonnant avec d'autres organismes gouvernementaux et communautaires l'adaptation des services à une population vieillissante.

Cette politique d'habitation s'attaque aussi au problème de la démolition, de la rénovation et de la transformation de l'usage d'un logement qui force les aînés à déménager. Divers mécanismes sont aussi à l'étude pour encadrer la conversion des logements locatifs en copropriété de manière à protéger les locataires qui ne veulent pas ou ne peuvent pas acheter leur logement.

M. Gardiner rappelle que souvent les aînés ne connaissent pas les différents programmes résidentiels et ignorent que des logements abordables sont disponibles (coopératives, HLM, etc.).

Pour régler ce problème, la Ville instaurera un service de référence sur l'habitation dans les quartiers afin d'informer la population et faciliter la recherche de solutions aux problèmes résidentiels.

Vianney Duchesne est d'avis que tout joue en défaveur de la population vieillissante. Selon lui, tous les paliers de gouvernement se désengagent de plus en plus de leurs responsabilités. Les programmes sociaux sont menacés. D'ailleurs, ajoute M. Duchesne, il ne faut pas attendre des politiciens qu'ils définissent un nouveau contrat social.

Les coupures dans les différents programmes sociaux, l'élargissement du champ de l'impôt foncier aux commissions scolaires et la diminution des crédits alloués au transport en commun touchent particulièrement les aînés. L'alourdissement des taxes foncières représente justement un grave problème pour les retraités. En conséquence, plusieurs d'entre eux «doivent sacrifier la qualité de vie au maintien à domicile. D'autres, en bonne condition physique, se voient contraints de quitter leur habitation.»

Pourtant cette question est primordiale car aujourd'hui la moitié des citoyens qui atteignent l'âge de 65 ans sont propriétaires de leur logement. Ces personnes veulent à tout prix conserver leur milieu naturel de vie. Bien sûr, les gouvernements investissent dans l'habitation; des programmes originaux sont en place mais ils souffrent tous du même défaut, soit le manque de fonds. Selon M. Duchesne, au fédéral comme au provincial, on berne les gens en matière d'habitation.

Les solutions, dit-il, ne font pas défaut : crédit d'impôt foncier, Logirente, supplément de loyer, taxes foncières différées, pavillon-jardin, cohabitation et tous les autres. La liste est inépuisable, seuls les budgets le sont.

Puisque tous s'entendent pour dire qu'il est souhaitable de demeurer autonome le plus longtemps possible dans son propre logement, il faut créer de véritables centres de services gérontologiques qui viseront avant tout le maintien à domicile. C'est, affirme M. Duchesne, la formule la plus humaine et la plus économique.

Il faut savoir :

- qu'un logement municipal coûte en moyenne 4 000 dollars par année aux trois paliers de gouvernement, à part le loyer versé par les locataires;
- que l'hospitalisation de longue durée exige en moyenne 100 000 $ par personne et l'hospitalisation de courte durée, 44 600 $;
- que le bénéficiaire d'un centre d'accueil débourse en moyenne 10 000 $ par année et en exige encore 13 300 $ de l'État;
- que le service de soins intensifs à domicile est évalué entre 7 000 $ et 8 000 $ par personne, et le service régulier, à 1 175 $.

En définitive, le maintien à domicile demeure la formule la moins coûteuse pour la société. La politique de maintien à domicile existe depuis une décennie au Québec, mais on continue à trop institutionnaliser les personnes en perte d'autonomie au lieu de leur donner le soutien dont elles auraient besoin pour demeurer à la maison.

M. Duchesne exhorte les aînés à faire valoir leurs droits malgré les écueils qui parsèment le chemin de la retraite : contexte économique, absence de volonté politique, refus des municipalités de reconnaître leurs problèmes, iniquité du système de taxation, absence de politique nationale d'habitation, précarité de la situation économique, augmentation du coût des programmes

sociaux et hausse du nombre de personnes âgées. Les aînés ont encore un rôle à jouer dans la société.

M. Duchesne termine en disant : «Si vous ne pouvez convaincre vos représentants du bien-fondé de vos revendications, prenez leur place. Le pouvoir gris peut être ailleurs qu'au Sénat. Et de toute façon, dites-vous bien une chose : le pire qui peut vous arriver, c'est que vous fassiez mieux.»

La concertation des groupes d'aînés est un sujet cher à **Paul-Émile Robert**. Il constate que depuis quelques années, plusieurs luttes ont connu de grands succès parce qu'elles regroupaient de nombreux organismes d'aînés. À son avis, c'est la façon logique de procéder.

M. Robert est convaincu que le dynamisme de l'action pour le logement des aînés réside dans la concertation, c'est-à-dire dans des rencontres entre les autorités gouvernementales responsables des secteurs visés, les constructeurs, les bailleurs de fonds et aussi les représentants des aînés. Il est logique que les aînés participent à l'élaboration des programmes d'habitation conçus pour eux.

Les gouvernements doivent comprendre que les aînés existent et qu'ils sont de plus en plus nombreux. Ils représentent 10 p. 100 de la population canadienne aujourd'hui et compteront pour plus de 15 p. 100 demain. Selon M. Robert, peu de groupes peuvent afficher un tel ralliement.

Si les aînés, qui ont acquis au cours des années des expériences et des compétences dans tous les domaines, faisaient partie des comités qui élaborent les politiques gouvernementales, ils pourraient rappeler aux dirigeants que les personnes âgées désirent demeurer dans leur maison le plus longtemps possible et recevoir une aide efficace nécessaire à l'autonomie à laquelle ils ont droit.

En terminant, M. Robert lance un appel aux groupes d'aînés pour qu'ils se concertent et travaillent en commun dans les domaines qui les touchent directement. C'est la seule façon d'obtenir des résultats tangibles. Il prévient les autorités gouvernementales de tenir compte de l'existence des aînés dans l'élaboration de leurs politiques et souligne que les aînés sont prêts à travailler avec les gouvernements pour réaliser des projets concrets.

M. Robert ajoute : «N'oublions pas, quand le bâtiment va, tout va.»

Discours de clôture

Mot de M. Charles A. D'Amour Directeur général du bureau régional du Québec de la SCHL

Dans son discours de clôture, **Charles A. D'Amour** se dit heureux de voir des personnes oeuvrant dans de nombreux domaines, notamment le logement, les services sociaux et les soins de santé, unir leurs efforts à ceux des aînés pour la recherche de meilleures solutions aux besoins des aînés.

Ce colloque, dit-il, est important car il a permis d'étudier les besoins particuliers des Québécois âgés en vue de permettre à chacun de choisir la solution de logement convenant le mieux à sa situation.

L'augmentation prévue du nombre de personnes de 65 ans et plus au cours des deux prochaines décennies nous oblige à diversifier dès maintenant les choix. Selon M. D'Amour, même ceux qui ne font pas encore partie du groupe des aînés doivent s'atteler à la tâche.

De plus, il faudra créer des mécanismes qui permettront aux idées et aux besoins des aînés d'entrer automatiquement en ligne de compte dans la planification des programmes qui les concernent. Le logement, la santé et les services sociaux doivent être associés à tous ces programmes.

S'adressant aux aînés, M. D'Amour leur demande de devenir «les messagers des nouvelles formes de logement disponibles dans votre collectivité et surtout auprès des autres aînés.» Ils doivent aussi dire ce qu'ils désirent aux gens de leur quartier, aux organismes sans but lucratif et au monde des affaires, pour que les choix dont il a été question deviennent réalité dans leur collectivité.

M. D'Amour demande ensuite aux organismes sans but lucratif et à l'industrie privée de demeurer à l'écoute des besoins et des désirs de leurs clients plus âgés et de mettre à exécution les idées nouvelles qui leur seront proposées.

Pour leur part, ajoute-t-il, la SCHL et la SHQ continueront de mettre au point de nouveaux instruments en vue d'offrir les choix de logement appropriés à tous les aînés. Tous les secteurs doivent participer pour assurer aux aînés la qualité de vie qu'ils méritent.

En terminant, M. D'Amour remercie tous ceux qui ont participé au forum. Un forum qui annonce la poursuite d'un dialogue orienté «vers la qualité de vie des personnes et non uniquement vers la solution de problèmes de santé, de sécurité ou d'habitation.»

Remerciements

La Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec, coorganisateurs de la conférence, remercient les membres du comité du programme, les conférenciers, animateurs et rapporteurs des ateliers pour leur apport à la planification, la coordination et la réalisation de la conférence «Options de logement des aînés au Québec : vivre autonome chez soi.» Les organisateurs désirent également remercier le président, M. Irénée Bonnier, pour son leadership et sa précieuse collaboration. On trouvera à l'annexe A du présent document la liste des membres du comité du programme et, à l'annexe B, un index des conférenciers qui ont bien voulu prêter leur voix à cet événement. Les organisateurs remercient également Le Marché de l'écriture inc. de Montréal qui a produit les actes de cette conférence.

Annexe A

Membres du comité du programme

MME MARGARET ASSELS
Association des personnes âgées de Westmount

MME NICKY AUMOND
Association des banquiers canadiens

M. FRANÇOIS BERNIER
Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec

M. GILLES BÉRUBÉ
Corporation Waskahegen Inc.

M. IRÉNÉE BONNIER
La Voix, Le Réseau canadien des aînés

M. MAURICE A. BOULANGER
Trustco Général du Canada

MME RITA CAMBRON
Fédération de l'âge d'or du Québec

M. BERTRAND CYR
Légion royale canadienne

M. ALAIN DÉRY
Ministère de la Santé et des Services sociaux

M. MICHEL DUGAL
Institut canadien de l'habitation usinée

M. A.J. EISENRING
Canadian Long Term Care Association

M. HERB FINKELBERG
Canadian Institute of Senior Centres

M. ROLAND FORTIER
Forum des citoyens âgés de Montréal

M. YVAN FORTIN
Confédération des caisses populaires et d'économie du Québec

MME LOUISE FRANCOEUR
Conseil consultatif national sur le troisième âge

M. PAUL-MARCEL GÉLINAS
Concertation des Associations des retraités de l'enseignement du Québec

M. JEAN-LOUIS HAMEL
Association des compagnies de fiducie du Canada

M. JOCELYN JOSIN
Fédération de l'habitation coopérative du Canada

M. JACQUES LA PIERRE
Association des banquiers canadiens

M. PHILIPPE LAPOINTE
Fédération de l'âge d'or du Québec

MME DANIÈLE LAVOIE
Forum des citoyens âgés de Montréal

MME ROSE-AIMÉE LEBLANC
Fédération de l'âge d'or du Québec

M. DANIEL MOISAN
Pierre Bélanger Plus

MME EVELYN MCOUAT
Fédération nationale des retraités et des citoyens âgés

MME CÉCILE QUÉSSY
Corporation Waskahegen Inc.

M. FRANÇOIS RENAUD
Société d'habitation du Québec

M. KONRAD SIOUI
Assemblée des premières nations du Québec et du Labrador

M. ANDRÉ THERRIEN
Fédération de l'âge d'or du Québec

M. MARTIN WEXLER
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et Association canadienne de gérontologie

Annexe B

Index des conférenciers

Angers, Paul	Atelier A-3
Aubin, Ghislain	Atelier C-5
Baril, Shirley	Atelier C-2
Beaudoin, Daniel	Atelier A-2
Bergeron, André	Atelier B-1
Bolduc, Mario	Atelier B-3
Cambron, Rita	Conférence d'ouverture
D'Amours, Alban	Atelier A-1
D'Amour, Charles A	Discours de clôture
D'Ermo, John	Atelier B-4
Déry, Alain	Atelier C-5
Duchesne, Vianney	Plénière de clôture
Dufour, Anne	Atelier C-2
Duhamel, Nathalie	Atelier C-4
Falta, Patricia	Atelier C-1
Gardiner, John	Plénière de clôture
Girardin, Pierre	Atelier C-1
Gourde, Clément	Atelier B-2
Lambert, Pierrette	Atelier B-3
La Rocque, Yves	Atelier C-4
Leblanc, Rose-Aimée	Atelier B-2
Legault, Claude	Atelier A-3
Maltais, Danielle	Atelier C-1
Michaud-Leblanc, Claire	Atelier B-1
Moisan, Daniel	Atelier C-4
Mondou, Céline	Atelier B-3
Monet, Louis-François	Atelier C-3
Monnet-Chartrand, Simone	Conférence d'ouverture
Ouellet, Jean-Claude	Atelier A-1
Paquette, Gilles	Atelier B-4

Fiché-Cyr, Claire	Atelier A-1
Fichette, Jules	Atelier B-4
Ficotte, Yvon	Conférence d'ouverture
Redway, Alan	Conférence d'ouverture
Renaud, François	Plénière 1
Rialland-Morissette, Yvonne	Atelier B-1
Robert, Georges	Atelier C-3
Robert, Paul-Émile	Plénière de clôture
Robidas, Guy	Atelier C-2
Shatsky, Lily	Atelier C-5
Tremblay, Rosario	Atelier A-2
Trudel, René	Atelier A-2

Annexe C

Renseignements pour ceux qu'intéresse le logement du troisième âge

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a demandé à Heather Lang-Runtz de rédiger le document suivant destiné à fournir des renseignements à ceux qui s'intéressent au logement du troisième âge au Canada.

Table des matières

I. **Introduction** C-3

La population vieillissante du Canada

Répondre aux besoins d'une population vieillissante

II. **Aide au logement** C-4

Le rôle du gouvernement fédéral

Coopération fédérale-provinciale

Initiatives du gouvernement du Québec

Initiatives des gouvernements locaux

Rôle des associations nationales et des associations de logements publics

III. **Options de logement** C-11

Options permettant de vieillir sur place

Options permettant d'habiter à proximité de sa famille et de ses amis

Options permettant d'habiter en compagnie de ses pairs

I. Introduction

La population vieillissante du Canada

Le plus important des changements démographiques dans la société nord-américaine est le vieillissement rapide de la population. Il en résultera des défis pour les secteurs public et privé au cours des 50 prochaines années.

On estime qu'il y a actuellement plus de trois millions de Canadiens qui ont 65 ans et plus. Le segment des aînés croît à un rythme beaucoup plus rapide que le reste de la population. Les 65 ans et plus croîtront à un rythme très rapide au cours des décennies à venir, surtout après l'an 2011, date où la génération du «baby boom» atteindra cet âge. On prévoit que le nombre des personnes de 75 ans et plus triplera, en partie en raison d'une espérance de vie accrue.

Bon nombre d'aînés de 75 à 84 ans peuvent commencer à avoir besoin de soins spéciaux et de soutien, tandis que les aînés plus jeunes peuvent n'avoir besoin que d'un contrôle médical et d'une surveillance occasionnelle. La majorité des membres de la cohorte des 85 ans et plus peut avoir besoin de divers services médicaux, de surveillance et d'alimentation, de médicaments, de même que d'aide en matière de logement, de revenu et des activités de la vie quotidienne.

Les projections révèlent également que les personnes de 75 ans et plus devront recourir à une population relativement plus petite et plus jeune pour les divers appuis sociaux dont ils ont besoin.

Répondre aux besoins d'une population vieillissante

Environ 85 p. 100 des personnes de 65 ans et plus sont parfaitement autonomes dans leur propre collectivité. Mais certaines d'entre elles ont besoin d'une certaine aide externe pour faire face aux tâches de la vie quotidienne, tandis que d'autres peuvent n'avoir aucune autonomie.

Traditionnellement, ce sont les membres de leurs familles, surtout les filles, qui assuraient la plupart des services aux personnes âgées. Toutefois, ce scénario se modifie et on recourt aux services communautaires, car un plus grand nombre de femmes entrent dans la population active.

Partout au Canada, on s'est occupé d'accroître et d'améliorer les services communautaires pour les aînés. Cependant, les services offerts varient considérablement d'une province et d'une localité à l'autre.

Les services à domicile sont souvent subventionnés par les ministères provinciaux de la Santé et des Services communautaires ou sociaux et bénéficient de l'aide du gouvernement fédéral par l'entremise du Régime d'assistance publique du Canada. Les services dits à domicile peuvent comprendre : des équipes médicales communautaires, des travailleurs sociaux, des planificateurs de réinsertion sociale, des soins aigus et chroniques à domicile, une aide ménagère intégrée pour les personnes âgées fragiles, des agences communautaires de soutien à domicile, l'aide familiale, les infirmières et thérapeutes visiteurs, les popotes roulantes, les services d'escorte, les transports et les programmes de jour. Les agences communautaires ou locales peuvent fournir des renseignements et des centres d'acheminement, des centres destinés aux aînés et des agences familiales.

À l'autre extrémité du spectre, on trouve les installations de soins à long terme pour les aînés qui ont besoin de surveillance et de soins intensifs. Dans les institutions résidentielles, le résident doit pouvoir être autonome; dans les centres d'hébergement, le résident a besoin d'au moins une heure et demie de soins infirmiers chaque jour. On s'occupe également de plus en plus d'aménager des installations communautaires pour permettre aux aînés d'avoir accès à divers types de programmes.

Etant donné que la plupart des aînés préfèrent habiter chez eux ou dans un cadre qui leur assure une certaine autonomie, il est devenu extrêmement important d'offrir un logement suffisant, approprié et abordable. En fait, la gamme des options de logement offertes ou assurées par divers groupes du secteur public et du secteur privé a connu une croissance spectaculaire au cours des 30 dernières années. (On trouvera un bref résumé de ces options au troisième chapitre, «Options de logement.»)

II. Aide au logement

Le vieillissement de la population, s'ajoutant à une baisse du taux de mortalité, a des conséquences graves pour ceux qui fournissent les services médicaux, les services sociaux et le logement. Dans le domaine du logement, cette situation démographique présente des défis et des occasions aux gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, de même qu'aux organismes privés et sans but lucratif.

Le rôle du gouvernement fédéral

Au Canada, l'aide au logement est assurée aux personnes âgées au moyen de divers instruments, depuis des subventions jusqu'à des mesures non monétaires. Depuis l'adoption de la Loi nationale sur l'habitation (LNH) dans les années 40, le gouvernement fédéral utilise une société d'État, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour appliquer les programmes fédéraux d'aide au logement.

La SCHL aide les ménages dans le besoin qui ne peuvent obtenir un logement abordable, de taille et de qualité suffisantes, dans le marché libre. Cet organisme fédéral de logements est chargé d'administrer quelque 343 750 logements sociaux et lits destinés aux familles, aux Canadiens âgés et aux groupes présentant des besoins spéciaux, y compris environ 7 300 logements coopératifs bénéficiant d'un prêt hypothécaire indexé. En outre, la SCHL assure également une orientation nationale pour l'administration de 248 784 logements publics par les provinces.

En 1990, la SCHL dépensera 1,8 milliard de dollars, la plus grande partie de ce budget étant destinée aux activités de logement social.

Coopération fédérale-provinciale

Pour améliorer la coopération fédérale-provinciale, le gouvernement fédéral a mis sur pied en 1984-85 un processus de consultation qui comportait des discussions poussées avec les provinces et les territoires. Ces discussions portaient sur des façons de coordonner les mesures fédérales et provinciales, de réduire le double emploi entre les deux ordres de gouvernement et de favoriser une participation accrue des provinces à la planification, à l'application et au financement du logement social.

Cette collaboration est avantageuse pour les deux ordres de gouvernement. Le gouvernement fédéral est assuré, par une collaboration accrue et permanente entre lui et les provinces et par une planification conjointe, de l'utilisation la plus efficace et d'un meilleur ciblage des ressources disponibles. Les gouvernements provinciaux et territoriaux peuvent mieux cibler les programmes de logement social en fonction des besoins régionaux.

Les accords globaux et les accords de mise en oeuvre conclus avec les provinces et territoires participants exposent les devoirs de chaque partie, les conditions de l'administration par la province, les dispositions financières (y compris le partage des coûts), les groupes-cibles qui doivent être desservis par les programmes et des devis détaillés des programmes.

Toute l'aide accordée par ces programmes à frais partagés est ciblée sur les ménages canadiens qui éprouvent les besoins les plus impérieux. Ces ménages habitent des logements de mauvaise qualité ou surpeuplés, car ils n'ont pas les moyens de se procurer un logement de taille et de qualité suffisantes, ou bien ils habitent des logements de qualité et de taille suffisantes, mais au prix de problèmes d'abordabilité.

Voici une brève description de ces programmes fédéraux-provinciaux :

- **Programme de logement sans but lucratif** — Ce programme est destiné à venir en aide aux ménages nécessiteux qui ne peuvent obtenir des logements locatifs appropriés et abordables dans le marché privé. À cette fin, le programme aide les organismes qui conviennent de fournir des logements aux ménages éprouvant des besoins impérieux. L'aide est également offerte aux organismes de parrainage publics ou privés sans but lucratif pour la construction ou l'achat de logements qu'ils administreront et dont ils seront propriétaires. Là où il existe un besoin, des logements peuvent être construits expressément pour les Canadiens âgés qui, comme d'autres ménages habitant des logements sans but lucratif, versent un loyer proportionné au revenu.

- **Programme de supplément-logement** — Ce programme vient en aide aux locataires éprouvant des besoins impérieux, y compris des personnes âgées, en subventionnant les loyers dans des immeubles locatifs du marché ou des coopératives qui correspondent aux normes minimales de propriété de la SCHL. Les propriétaires-bailleurs reçoivent la différence entre le loyer versé par le client et le loyer convenu du marché; les clients versent un loyer proportionné au revenu.
- **Programme d'aide à la remise en état des logements** — L'aide prend la forme d'un prêt, susceptible de remise partielle, permettant aux propriétaires-occupants éprouvant des besoins impérieux de réparer, de rénover ou d'améliorer leur logement de façon à atteindre un niveau minimum de santé et de sécurité.
- **Programme d'aide à la remise en état des logements pour les handicapés** — Les fonds provenant de ce programme servent à aider les propriétaires-occupants ou les propriétaires-bailleurs à modifier leur immeuble en fonction des personnes handicapées. Les propriétaires-occupants reçoivent un prêt susceptible de remise, dont le montant dépend du revenu du ménage. De même, les propriétaires-bailleurs sont admissibles à un tel prêt, pourvu qu'ils conviennent d'accepter un plafond de loyer pour les logements modifiés.
- **Programme de réparations d'urgence** — Des contributions sont fournies aux clients admissibles qui habitent des logements ruraux de mauvaise qualité en vue de réparations d'urgence nécessaires pour éliminer les risques pour la santé et la sécurité.
- **Logements pour les Indiens dans les réserves** — Le Programme de logement sans but lucratif et le Programme d'aide à la remise en état des logements sont offerts dans les réserves, sans différence quant à l'aide offerte. Dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif, l'aide est accordée aux conseils de bande et à des groupes indiens sans but lucratif pour la construction de logements dans les réserves; cette aide prend la forme d'une assurance-prêt hypothécaire sur les coûts d'immobilisations de l'ensemble. Les prêts sont consentis par des prêteurs agréés, à qui le ministère des Affaires indiennes et du Nord (MAIN) offre une garantie ministérielle. On offre également une réduction du taux d'intérêt à 2 p. 100. C'est la SCHL qui applique les programmes tandis que le MAIN se charge de la planification et de l'affectation des budgets.
- **Programme de logement sans but lucratif pour les autochtones urbains** — L'aide est accordée aux ménages autochtones urbains qui éprouvent des besoins impérieux de logement; des cibles spéciales ont été établies pour les autochtones. Destinée aux logements locatifs sans but lucratif ou aux logements coopératifs, l'aide est proportionnée, de telle sorte que les locataires ne consacrent au loyer qu'un pourcentage préétabli du revenu du ménage.
- **Programme d'accession à la propriété, de location avec option d'achat et de logement locatif pour les ruraux et les autochtones** — L'aide est destinée aux familles et aux particuliers admissibles (ceux qui éprouvent des besoins impérieux de logement) dans les régions rurales et dans les localités de moins de 2 500 personnes, afin de leur permettre d'obtenir un logement approprié et abordable à titre de propriétaires ou de locataires. L'aide assure que les propriétaires ou locataires ne paient pas plus qu'un pourcentage préétabli de leur revenu pour le logement. Les propriétaires doivent fournir une mise de fonds de 10 p. 100.

Les programmes de logement social du gouvernement fédéral sont également offerts aux sans-abri : le Programme de logement sans but lucratif crée des logements ou des lits permanents dans des installations nouvelles et existantes, dont certains sont destinés aux célibataires à faible revenu, aux chômeurs, aux petits salariés et aux travailleurs à temps partiel; le Programme de logement pour les autochtones urbains comporte la création de nouveaux logements, y compris des auberges, destinés aux ménages autochtones à faible revenu dans les centres urbains; enfin, le supplément-

logement est offert à des particuliers habitant des logements locatifs privés ou coopératifs. Au cours de l'Année internationale du logement des sans-abri (1987), la SCHL a engagé 1,7 million de dollars pour la recherche en vue de mesurer la portée du phénomène des sans-abri, d'en préciser les causes, de dégager des solutions et d'étudier de nouvelles démarches.

Programmes fédéraux appliqués par la SCHL

En plus des programmes à frais partagés par les gouvernements fédéral et provinciaux dont nous avons déjà parlé, le gouvernement fédéral applique plusieurs autres programmes par l'entremise de son organisme de logement, la SCHL, et s'occupe de diverses entreprises de recherche et de développement. D'une façon ou d'une autre, directement ou indirectement, ces mesures influencent le logement pour la population âgée du Canada.

- **Programme fédéral des coopératives d'habitation** — L'actuel programme des coopératives d'habitation a été lancé en 1986, à titre expérimental pour cinq ans. Au moyen d'un prêt hypothécaire indexé — instrument hypothécaire novateur jamais utilisé auparavant en Amérique du Nord — on accorde une aide aux ménages à revenu modeste incapables d'avoir accès à la propriété pour leur permettre d'acquérir la sécurité d'occupation. Les groupes admissibles à l'aide sont des organismes sans but lucratif constitués en sociétés qui fournissent des logements à leurs membres, dont bon nombre peuvent être des aînés. Des prêts sans intérêt ou des fonds pour l'élaboration de projet, pouvant atteindre 500 000 $, sont assurés pour l'élaboration des projets. Le taux d'intérêt se calcule d'après le rendement réel souhaité par le prêteur plus un taux variable, rectifié en fonction de l'indice des prix à la consommation.
- **Titres hypothécaires** — Des certificats de placement semblables à des obligations gouvernementales, appelés titres hypothécaires, donnent un rendement plus élevé que les obligations parce qu'elles représentent les intérêts d'un ensemble de créances hypothécaires résidentielles de premier rang assurées aux termes de la LNH. La plus petite coupure est de 5 000 $ (un bloc des titres hypothécaires a une valeur d'au moins deux millions de dollars). On assure aux investisseurs un taux de rendement intéressant, une liquidité élevée et des versements mensuels de principal et d'intérêt garantis par la SCHL. Pour les émetteurs, les titres hypothécaires représentent une nouvelle source de fonds pour les prêts résidentiels et un nouveau placement sûr pour leurs clients. Les propriétaires éventuels bénéficient de prêts hypothécaires à plus long terme et d'une plus grande stabilité du marché hypothécaire. Les titres hypothécaires signifient également un accroissement de la confiance des consommateurs et de l'activité des secteurs de la construction et de l'immobilier, deux avantages pour le marché résidentiel. Ces titres sont offerts à tous ceux qui désirent les acheter, y compris les retraités, par les courtiers en placement, les banques, les sociétés de fiducie et d'autres institutions financières.
- **Assurance-prêt hypothécaire** — La SCHL assure les prêteurs agréés aux termes de la LNH contre le défaut de paiement des versements hypothécaires par les emprunteurs. L'emprunteur obtient un prêt hypothécaire auprès d'un prêteur agréé; un droit de demande et une prime sont versés à la SCHL pour l'assurance-prêt hypothécaire. Si le créancier ne s'acquitte pas de ses obligations et si la situation ne peut être résolue, le prêteur acquiert la propriété au moyen de recours judiciaires. Après la cession du titre à la SCHL ou la vente pour déficit résiduaire, le prêteur présente une demande de règlement au Fonds d'assurance hypothécaire pour couvrir les pertes définies. L'assurance LNH facilite à tous les Canadiens l'accès à la propriété en leur permettant d'acheter une maison avec une mise de fonds minimale de 10 p. 100.
- **Mesures de recherche et de développement** — Outre ces subventions directes et ces programmes hypothécaires accessibles aux personnes âgées, la SCHL accorde également une aide «moins évidente» de diverses façons. En

particulier, la SCHL a mis en place diverses mesures, plusieurs en collaboration avec les organismes provinciaux de logement et le secteur privé, qui visent à élargir la gamme des choix de logement offerte aux Canadiens âgés; il s'agit notamment d'un programme biennal de prix d'excellence en matière de logement, de projets-pilotes (p. ex. les pavillons-jardins), de l'élaboration de plusieurs modèles de recherche et de simulation pour la prévision des tendances, de la publication de divers documents de recherche et de l'application d'études de recherche.

Ces mesures ne sont pas administrées isolément. Le Comité de recherche sur le logement de la SCHL, qui comprend des représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, des organismes sans but lucratif et de l'industrie, se réunit deux fois par année pour parler de la recherche sur le logement au Canada. Ses principaux objectifs sont de dégager les problèmes en matière de logement, d'échanger des idées sur les orientations et les priorités, de sorte que les ressources restreintes de recherche puissent être concentrées sur les questions fondamentales, stimuler l'investissement pour la recherche et le développement et réduire au minimum le double emploi.

Autres programmes fédéraux

- **Le Programme pour l'autonomie des anciens combattants**, administré par le ministère des Affaires des anciens combattants, vise à aider les anciens combattants à maintenir ou à améliorer leur qualité de vie. Plus précisément, on leur accorde des fonds pour les aider à demeurer en santé et autonome dans leur propre foyer et leur propre localité.
- Par l'entremise du **Régime d'assistance publique du Canada**, administré par Santé et Bien-être Canada, le gouvernement fédéral partage avec les provinces et territoires le coût de l'aide aux personnes dans le besoin, y compris les personnes âgées. L'aide peut comprendre des aliments, le logement ou les soins dans des centres d'hébergement.
- Le **Programme d'aide à l'autonomie des aîné(e)s** finance des groupes sans but lucratif qui organisent des projets visant à améliorer l'autonomie et la qualité de vie des personnes âgées.

En outre, dans le cadre des **Programmes de financement et des programmes établis et de péréquation**, des dispositions intergouvernementales de financement ont été prises pour, notamment, l'assurance-hospitalisation, l'assurance-santé et les soins de santé prolongés. Le financement des programmes de service social et de santé est donc partagé par les gouvernements fédéral et provinciaux, le fédéral finançant les services médicaux et de santé assurés par Santé nationale et Bien-être social Canada. Cette source de financement est également utilisée pour financer la composante de soins de divers ensembles de logements pour les personnes qui présentent des besoins particuliers, bien que la SCHL facilite le financement du coût total de l'ensemble au moyen de l'assurance-prêt hypothécaire. Le financement provincial est généralement destiné aux programmes sociaux et aux programmes de santé.

Initiatives du gouvernement du Québec

Étant donné l'importance des répercussions du vieillissement de la population, le gouvernement du Québec, par l'intermédiaire de la Société d'habitation du Québec, a favorisé l'élaboration de plusieurs solutions novatrices. Celles-ci comprennent un projet-pilote qui consiste à effectuer des adaptations mineures à des logements habités par des aînés à Montréal, la mise en place de pavillons-jardins, la création d'un nouveau concept architectural pour les logements publics destinés aux aînés et la construction, par 15 organismes sans but lucratif, de 300 logements destinés à des aînés en légère perte d'autonomie. Ces différents projets s'ajoutent aux programmes habituels offerts par le gouvernement en matière de logement social pour tous les aînés du Québec.

Par ailleurs, le ministère de la Santé et des Services sociaux offre une gamme étendue et variée de services et de soins à domicile par l'intermédiaire, entre autres, des centres locaux de services communautaires; ces derniers sont responsables des soins infirmiers, de physiothérapie, d'ergothérapie, d'hygiène et d'alimentation. Des services intensifs de maintien à domicile sont également disponibles.

Programmes provinciaux de logement pour les aînés

Six programmes de logement, dont quatre en application des Ententes-cadres fédérales-provinciales, sont offerts au Québec et accessibles aux aînés. Il s'agit des programmes suivants :

- **Programme de logement sans but lucratif public** — Les ménages éprouvant des besoins impérieux de logement (c.-à-d. dont le revenu est inférieur à un niveau établi) peuvent faire une demande de logement locatif abordable et de qualité convenable construit ou aménagé à cette fin. Les personnes handicapées ainsi que toute personne ayant des besoins particuliers sont admissibles à ce programme. Ces ensembles subventionnés sont gérés par des offices municipaux d'habitation (sans but lucratif), et les frais du déficit de fonctionnement de ces ensembles sont partagés par la municipalité et les gouvernements fédéral et provincial. Les loyers demandés aux locataires sont calculés à partir de l'échelle provinciale des loyers proportionnés au revenu.
- **Programme de logement sans but lucratif privé** — Ce programme est conçu pour les organismes sans but lucratif et les coopératives qui désirent fournir des logements locatifs permanents aux familles, aux personnes seules, aux personnes handicapées ou aux aînés autonomes au partiellement autonomes. Comme dans le cas du programme de logement sans but lucratif public, les loyers — qui équivalent en général à 25 p. 100 du revenu — sont établis selon l'échelle des loyers proportionnés au revenu. Les ménages admissibles à cette aide sont ceux qui sont reconnus comme ayant des besoins impérieux de logement. La province et le gouvernement fédéral aident les groupes de logement au moyen d'un prêt de démarrage, d'une subvention de fonctionnement et d'une assurance hypothécaire.
- **Programme d'aide à la restauration Canada-Québec** — Favoriser la réparation des logements inférieurs aux normes exigées et qui sont occupés par des ménages défavorisés est le principal objectif de ce programme, mis sur pied conjointement par les deux paliers supérieurs de gouvernement et administré par les municipalités ou les municipalités régionales de comté. Pour les ménages autochtones, les coûts du programme sont partagés respectivement par le Canada et le Québec dans une proportion de 75 et 25 p. 100, et dans une proportion égale pour les ménages non autochtones. Le programme comprend deux composantes : la restauration et l'accessibilité. En ce qui concerne la restauration, seuls des problèmes importants comme les problèmes de structure, de plomberie, de sécurité en cas d'incendie, d'électricité et de chauffage peuvent être réglés dans le cadre du programme. Ces réparations comprennent aussi les travaux visant à rendre un immeuble accessible aux personnes handicapées. Pour ce qui est de l'accessibilité au programme, seuls les propriétaires peuvent recevoir de l'aide si leur revenu total n'excède pas les limites établies selon le nombre de membres par ménage et la municipalité où réside le demandeur. L'aide financière est versée sous forme de prêt jusqu'à concurrence de 5 000 $, avec remise sous réserve de certaines conditions.
- **Programme de rénovation d'immeubles locatifs** — Financé exclusivement par le gouvernement du Québec, ce programme vise à remettre en état des logements locatifs ayant certaines défectuosités majeures. L'aide financière consentie au propriétaire est versée sous forme de prêt pouvant atteindre 14 250 $ par logement et pouvant faire l'objet d'une remise sur une

période de cinq ans. Les locataires ont également droit à une indemnité lorsque leur relogement temporaire s'impose.

- **Programme de supplément de loyer** — Les ménages à faible revenu, les personnes handicapées, les locataires de certains immeubles de la SCHL et les locataires éprouvant des besoins impérieux de logement peuvent faire une demande de supplément de loyer, fourni dans le cas de logements administrés par une coopérative d'habitation ou un organisme sans but lucratif. Les personnes figurant sur les listes d'attente des offices municipaux d'habitation peuvent recevoir un supplément de loyer dans le cas de logements du marché privé. En application de ce programme, 90 p. 100 de la différence entre le loyer mensuel demandé par le propriétaire-bailleur et la part du ménage (soit 25 p. 100 du revenu) sont partagés entre les gouvernements fédéral et provincial, et la municipalité (le cas échéant).
- **Programme d'allocation logement pour les aînés** — Au Québec, tous les ménages de 60 ans et plus qui consacrent plus de 30 p. 100 de leur revenu au logement — locatif ou propriété — peuvent recevoir une allocation-logement. Cette aide représente 75 p. 100 de la différence entre les frais d'habitation et 30 p. 100 du revenu du ménage. Pour les pensionnaires, le montant mensuel maximum admissible est de 235 $; de 305 $ pour les personnes qui vivent seules; et de 355 $ pour les couples. Les frais de logement, incluant le loyer, les taxes, les frais de chauffage et d'électricité pour les locataires, ainsi que les intérêts hypothécaires, les taxes, les frais de chauffage, d'électricité et d'entretien pour les propriétaires, sont aussi compris dans le montant de l'aide fournie. Ce programme est financé exclusivement par le gouvernement du Québec.

Initiatives des gouvernements locaux

De nombreux gouvernements municipaux ainsi que des associations bénévoles et du secteur privé travaillant au palier local ont également pris l'initiative d'assurer des services sociaux et des services liés à la santé aux personnes âgées. En outre, il est fréquent que les municipalités régionales ou locales agissent comme agents d'application pour les programmes financés soit par la province, soit par le gouvernement du Canada.

Il n'est pas rare qu'il y ait des différences marquées quant au type de services offerts d'une municipalité ou d'une région à l'autre, surtout parce qu'il y a de fortes variations au titre de la capacité de financer ou de fournir un service. Cette situation se produit plus souvent dans les régions rurales où l'assiette fiscale est souvent insuffisante pour permettre des mesures locales.

Les gouvernements locaux peuvent offrir les sortes suivantes de programmes de soutien à domicile :

- infirmières visiteuses et services de soins à domicile;
- services d'aide ménagère;
- popote roulante;
- soins de répit;
- services de transport ou réduction du prix des billets de transport public pour les aînés;
- services de soins de jour;
- centres de l'âge d'or;
- programmes d'extension;
- services d'aide à domicile;
- centres de services de soutien pour les aînés; et
- visites amicales.

Les entreprises du secteur privé offrent également des services de soutien ou de l'équipement, contre rémunération, aux personnes âgées. On trouve des services tels : les systèmes d'intervention d'urgence, les soins à domicile et les services de coiffeur à domicile.

Rôle des associations nationales et des associations de logements publics

D'autres intervenants contribuent à l'amélioration du logement pour les Canadiens et pour les personnes âgées. Bien que chacun de ces organismes nationaux de logement ait un intérêt particulier ou parle au nom d'un secteur donné de la population,

d'une façon ou d'une autre chacun a aidé à promouvoir la qualité de vie et la qualité du logement.

Les associations nationales qui s'occupent directement de logement sont l'Association canadienne des constructeurs d'habitation, l'Institut canadien de l'habitation usinée, l'Institut canadien d'aménagement urbain, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et la Fédération canadienne des municipalités. En bref, ces associations s'intéressent aux domaines suivants :

- **Association canadienne des constructeurs d'habitation (ACCH)** — Puisque la plupart des aînés se préoccupent de conserver leur autonomie, en maintenant leur sécurité financière et leur mode de vie, il faut offrir un éventail beaucoup plus grand de choix. À titre de porte-parole de l'industrie privée de la construction domiciliaire, l'ACCH étudie des options qui permettront de répondre aux besoins divers des aînés. Ces options comprennent des logements transformables, des pavillons-jardins et des collectivités de retraite. L'Association intervient également auprès du gouvernement fédéral en vue d'obtenir des mesures susceptibles d'accroître l'abordabilité des logements du troisième âge. Il s'agit notamment d'allocations de logement pour les aînés, de mesures fiscales et d'assouplissement du zonage pour permettre la cohabitation et d'autres options novatrices en matière de logement.

  On peut constater concrètement l'intérêt que porte l'ACCH au logement du troisième âge par la création récente d'un conseil du logement du troisième âge.

- **Institut canadien de l'habitation usinée** — Organisme national représentant l'industrie de l'habitation usinée, cet institut s'intéresse principalement aux maisons mobiles et aux logements modulaires. Ce type de logement s'avère depuis longtemps intéressant pour les aînés. Les maisons mobiles dans des parcs dotés de tous les services offrent la sécurité, l'entretien, les agréments et la structure sociale des logements en copropriété, sans parler de l'intimité et du fait que le logement n'ait qu'un étage. Les petites maisons modulaires ont les mêmes avantages.

  Le projet-pilote de pavillons-jardins de la SCHL utilisait uniquement des maisons mobiles et des logements modulaires, et l'on prévoit que ce type de logement deviendra de plus en plus populaire à mesure qu'augmentera le nombre des aînés.

- **Institut canadien d'aménagement urbain (ICAU)** — L'Institut est un organisme indépendant sans but lucratif représentant divers professionnels du secteur privé qui ont un intérêt commun pour l'urbanisme, l'aménagement et le réaménagement au Canada. Les membres comprennent des propriétaires, des promoteurs, des constructeurs de complexes et d'immeubles industriels, commerciaux et résidentiels, des banquiers et des investisseurs ainsi que des professionnels et des experts-conseils des domaines connexes. Au cours des dernières années, l'Institut a fait un apport précieux aux discussions sur l'abordabilité du logement pour les Canadiens à revenu faible et modeste, particulièrement les personnes âgées.

- **Fédération de l'habitation coopérative (FHC)** — Les coopératives sont des organismes sans but lucratif appartenant aux résidents membres dans le cadre d'une structure de comité; chaque membre a une part et un vote. Certaines coopératives, qui assurent de diverses façons la sécurité d'occupation, sont destinées aux personnes âgées.

  En représentant les préoccupations des coopératives membres au palier fédéral, la FHC est en mesure de préconiser des modifications aux programmes nationaux de logement et d'intervenir en faveur de nouveaux programmes (p. ex. le programme fédéral des coopératives d'habitation, qui présente une technique novatrice de financement).

- **Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine (ACHRU)** — Le secteur sans but lucratif, avec l'aide de tous les paliers de gouvernement, participe à l'application d'une bonne partie des programmes de logement social du pays.

Bon nombre de ces ensembles intègrent les aînés dans des lotissements familiaux, ce qui leur offre la sécurité, la compagnie, un emplacement approprié et l'abordabilité. La majorité du secteur de logement public sans but lucratif du Canada appartient à l'ACHRU, qui préconise des logements suffisants et abordables pour les Canadiens à revenu faible ou modeste.

- **Fédération canadienne des municipalités** — Porte-parole officiel d'un grand nombre des gouvernements locaux du Canada, la Fédération canadienne des municipalités s'occupe de diverses questions, notamment du logement. Avec l'aide financière de la SCHL, le groupe de travail de la Fédération sur le logement s'occupe actuellement d'un projet tripartite de réforme réglementaire avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitation et l'Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine. Ce projet a pour objectif de faciliter la réforme municipale des règlements de zonage, ce qui encourage de nouvelles formes de logement (p. ex. les pavillons-jardins, les appartements accessoires, la conversion).

En plus de ces associations axées sur le logement, d'autres organismes, qui représentent des aînés et d'autres groupes à besoins spéciaux, préoccupés de questions sociales et de pauvreté, intéressés aux aspects techniques du logement ou à la statistique du logement, jouent un rôle de plus en plus important en ce qui concerne les services de logement et les services sociaux pour les aînés. Des forums comme les conférences territoriales-provinciales sur le logement des personnes âgées, organisés conjointement avec la SCHL, permettent de faciliter le dialogue entre l'industrie du logement et ces organismes de défense d'intérêts particuliers.

III. Options de logement

En comparaison de ce qui se faisait il y a même seulement deux décennies, la gamme des options de logement offerte aux personnes âgées à revenu faible, moyen ou élevé s'est beaucoup élargie, grâce à une plus grande conscience et sensibilité aux besoins et aux exigences de ce secteur important de la population. Bien que bon nombre des options suivantes ne soient pas encore offertes ou alors seulement en certains endroits, elles sont répertoriées ici en raison de l'intérêt qu'elles peuvent présenter pour les aînés.

Options permettant de vieillir sur place

Diverses options de logement sont offertes aux personnes âgées qui désirent demeurer dans leur propre maison tout en améliorant leur qualité de vie, leur sécurité et leur situation financière. Ces options sont les suivantes :

- **Rénovation/modification de la maison** — Des modifications telles des points d'appui dans les salles de bain, des armoires et des comptoirs de cuisine abaissés et l'accès au fauteuil roulant peuvent aider les aînés à conserver leur autonomie.
- **Systèmes d'intervention d'urgence** — Ces systèmes sont actuellement assurés par des organismes publics sans but lucratif et des organismes privés et donnent aux aînés la sécurité de savoir qu'ils recevront de l'aide en cas d'urgence.
- **Cohabitation** — La cohabitation avec d'autres personnes, jeunes ou âgées, peut donner aux propriétaires âgés la compagnie dont ils ont besoin et un sentiment de sécurité.
- **Appartements accessoires** — Un appartement accessoire (qui doit être approuvé par la municipalité) est un logement autonome que l'aîné peut soit louer lui-même ou louer à des locataires. En plus des avantages de compagnie et de sécurité, le propriétaire peut jouir d'un bénéfice monétaire.
- **Plans de transformation de l'avoir propre** — Ces plans permettent aux personnes âgées de convertir l'avoir propre accumulé dans leur maison en revenu supplémentaire, ce qui peut leur permettre de demeurer dans leur maison.
- **Services de soutien** — Comme nous l'avons dit ci-dessus, toute une gamme de services sont offerts par divers organismes publics, privés et bénévoles pour aider les aînés à habiter chez eux.

Options permettant d'habiter à proximité de sa famille et de ses amis

Plusieurs dispositions permettent aux aînés d'habiter des logements indépendants tout en étant à proximité de leur famille et de leurs amis qui peuvent leur donner un soutien officieux.

- **Duplex et triplex** — Un célibataire ou un couple âgé peut occuper l'un des logements tandis que des parents ou des amis occupent l'autre.
- **Cohabitation et appartements accessoires** — L'aîné occupe un appartement accessoire dans la maison d'un ami ou d'un membre de sa famille.
- **Logements bifamiliaux** — Il s'agit d'une paire de logements jumelés, un étant un logement familial et l'autre un petit logement (d'ordinaire d'un seul étage) conçu de façon à répondre aux besoins d'une personne âgée. Il a sa propre entrée et son propre numéro civique.
- **Pavillons-jardins** — Il s'agit de petites maisons autonomes, conçues pour les personnes âgées, placées sur le même terrain que la maison d'un membre de la famille. Cette option exige une modification du règlement de zonage.
- **Logements transformables** — Ces logements peuvent être transformés facilement et à peu de frais par la famille lorsqu'il deviendra nécessaire d'y inclure un appartement. Cet appartement pourrait être occupé par une personne âgée, ou alors le propriétaire pourrait être une personne âgée qui loue cet appartement pour obtenir un revenu supplémentaire.

Options permettant d'habiter en compagnie de ses pairs

Il arrive que des personnes âgées jugent que le temps est venu de choisir un mode de vie expressément conçu pour eux. Les options qui comportent une ségrégation en fonction de l'âge sont les suivantes :

- **Logements de retraite protégés** — Ces appartements ou groupes de maisons d'un étage construits expressément pour les aînés sont conçus pour permettre l'autonomie. Ils comprennent des systèmes d'intervention d'urgence et un directeur qui assure une aide informelle.
- **Cohabitation** — Ces logements fournissent un milieu de type familial et peuvent recevoir un maximum de dix aînés, qui partagent la salle à manger, les locaux de loisirs et les locaux collectifs. Les appartements privés peuvent être soit des appartements autonomes, soit des studios.
- **Logements-foyers** — Ces logements sont semblables à la catégorie précédente, mais à plus grande échelle. Ils assurent un plus grand nombre de services, y compris les repas et l'aide ménagère. Les occupants ont leurs propres appartements, qui comprennent une cuisinette, et prennent au moins un repas par jour dans une salle à manger commune. D'ordinaire, ces logements appartiennent à un organisme public ou sans but lucratif.
- **Maisons de type Abbeyfield** — Une aide ménagère à domicile s'occupe du fonctionnement de la maison, des courses et de la préparation des repas.
- **Logements coopératifs du troisième âge** — Les coopératives d'habitation offrent la sécurité d'occupation ainsi que le contrôle et la gestion du projet par les résidents. Certains ensembles sont financés par les membres.
- **Foyers collectifs satellites** — Les aînés habitent dans une famille, dans une maison traditionnelle, et passent la journée dans une installation voisine qui offre un programme de soins de jour.
- **Villages de retraite** — Destinés à la population des aînés actifs et indépendants, ces collectivités présentent diverses tailles, depuis les petits immeubles d'habitation jusqu'aux lotissements complets ou même aux petites villes. Les logements peuvent être de petites maisons, des maisons mobiles ou des appartements. Des magasins, des installations de loisirs et des installations sociales sont fournis.
- **Collectivités de retraite de maisons mobiles** — Ces maisons sont d'ordinaire situées à la campagne ou en banlieue et, comme les collectivités de retraite, offrent

toute une variété de services et d'installations. Cependant, cette option est généralement plus abordable.

- **Communautés de retraite offrant un éventail de soins** — Ces communautés offrent tout le spectre des soins permanents, depuis l'autonomie jusqu'aux soins infirmiers. La gamme de services, de types de logements et d'installations est donc considérable.